

卸売市場再整備に係る施設規模検討

報 告 書

平成27年3月
成 田 市

卸売市場再整備に係る施設規模検討

報告書

1. 市場の現状	1
1.1 取扱高の推移	1
1.2 施設の現状.....	2
1.3 場内事業者の現状.....	4
1.4 市場会計の現状.....	6
2. 食品流通の動向	7
2.1 国内の動向.....	7
2.2 日本における海外輸出の動向	10
3. 再整備の方向性	16
3.1 空港を活用したグローバル化への対応	16
3.2 地域の農水産業を支える機能の確保.....	17
3.3 成田市における今後の公共施設のあり方.....	20
4. 再整備の概要	22
4.1 需要予測.....	22
4.2 施設規模の設定.....	24
4.3 再整備用地.....	32
4.4 概算工事費.....	34
4.5 事業性の評価	37

1. 市場の現状

1.1 取扱高の推移

1.1.1 青果部門の取扱高の推移

青果部門は昭和 49 年の開場後、昭和 50 年代前半に順調な伸びを見せ、昭和 56 年に過去最高の取扱額である年間約 42 億円を記録している。昭和 50 年代後半には取扱額 約 40 億円前後を推移し北総地区随一の流通拠点となるが、昭和 60 年代前半に 32～36 億円程度に減少した。平成 2 年には取扱額 37 億円を記録したが、その後、取扱額は著しく減少を続け、平成 13 年には 10 億円を下回り、平成 14 年 11 月、当時の卸売業者は経営破綻により撤退を余儀なくされた。

平成 15 年に新しい卸売業者が入場し、平成 16～18 年には取扱額 約 25 億円程度の水準まで回復をみせたものの、その後取扱量は再び激減した。

平成 24 年に現在の卸売業者が入場し再興に向けた努力を続けており、平成 24,25 年ともに取扱数量・額ともに前年を上回る成果を出している。

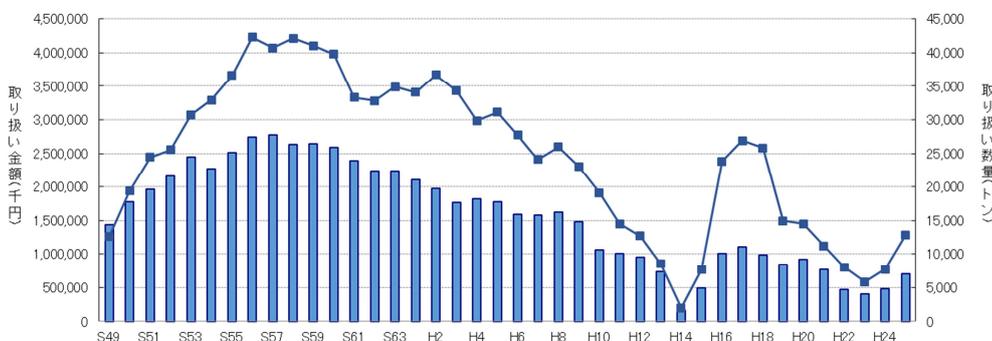


図 青果部門の取扱数量・金額の推移 (折れ線：金額、棒：数量)

資料：成田市卸売市場資料より

1.1.2 水産部門の取扱高の推移

水産部門は昭和 50 年の開場後、順調に増加を見せ、昭和 62 年に過去最高の取扱量 36,000 トン、取扱額 約 250 億円を記録している。その後、昭和 63 年から緩やかに減少を見せながらも、平成 14 年頃までは取扱量 約 2 万トン、取扱額 150～200 億円程度の水準を保っていた。しかしながら、平成 15 年以降取扱量は著しく減少をみせ、平成 20 年以降取扱量は 1 万トンを下回り、取扱額も著しく減少を続け、年間取扱額 10 億円以下、取扱量 1 千万円以下の水準を下回りながら、平成 23 年以降さらに減少が進む傾向が見られる。



図 水産部門の取扱数量・金額の推移 (折れ線：金額、棒：数量)

資料：成田市卸売市場資料より

1.2 施設の現状

1.2.1 現有施設の概要

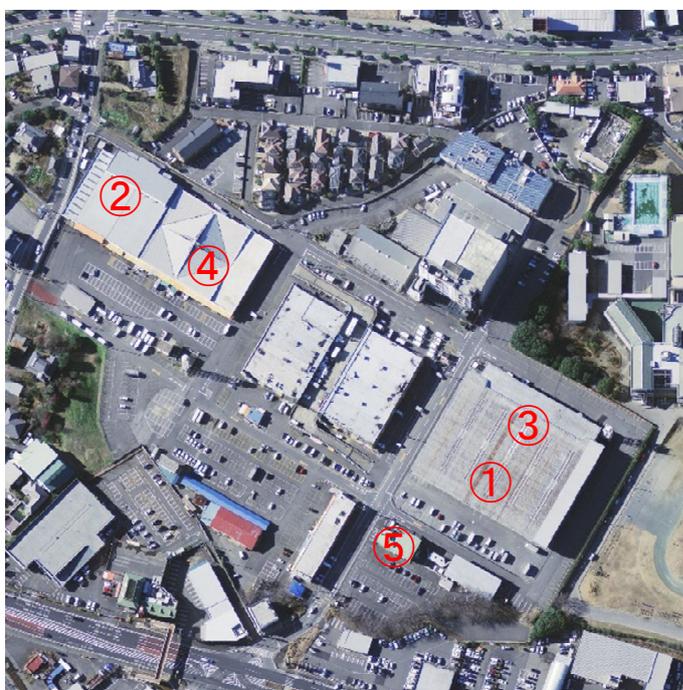
成田市場の敷地内には、卸売市場と併せて成田総合流通センター所管施設も立地している。
各施設の諸元は以下のとおりである。

表 現有施設の概要（卸売市場）

成田市施設（卸売市場）	
市場面積	29,424 m ²
青果部卸売場 ①	3,705 m ²
水産部卸売場 ②	2,233 m ²
青果部仲卸売場 ③	645 m ²
水産部仲卸売場 ④	3,082 m ²
倉庫	253 m ²
便所	36 m ²
業者事務所	1,987 m ²
管理棟（2階建）⑤	333 m ²
ゴミ集積所	1,566 m ²
汚水処理施設	45 t/日
駐車場	7,300 m ²
バナナ発酵室	398 m ²
発泡スチロール処理施設	200kg/h
排水処理施設処理能力	700 t/日

出典：「年報 平成 23 年度」（成田市公設地方卸売市場，平成 24 年 9 月）

注：図中の主な施設（①～⑤）の位置は、下の航空写真で示す。



出典：成田市撮影 航空写真

1.2.2 卸売市場の現有施設の状況

成田市場の施設のうち、管理事務所以外の施設は財務省令で定める減価償却資産用の耐用年数を超えており、施設の施設更新時期の目安を超えている。

表 現有施設の供用年数・耐用年数

施設名	竣工年月	供用年数	耐用年数
管理事務所棟	昭和49年4月30日	41年	50年
青果部せり場棟	昭和49年4月30日	41年	31年
水産部せり場棟	昭和46年	44年	31年
仲卸売場棟（第2期 南側）	昭和53年12月	37年	31年
せり場棟（第2期 南側）	昭和53年12月	37年	31年

出典：「成田市卸売市場基本方針策定にかかる調査報告書」（成田市，平成25年7月）

（参考）減価償却資産の耐用年数表〔抜粋〕

1 建物

構造、用途		細目	耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造	事務所用、下記以外用		50年
	住宅用、宿泊所用		47年
	店舗用、病院用		39年
	送受信所用、車庫用、格納庫用、と蓄場用		38年
れんが造、石造、ブロック造	事務所用、下記以外用		41年
	住宅用、宿泊所用、店舗用		38年
	病院用		36年
	送受信所用、車庫用、格納庫用、と蓄場用		34年
金属造	骨格材の肉厚（4mmを超える）	事務所用、下記以外用	38年
		住宅用、宿泊所用、店舗用	34年
		送受信所用、車庫用、格納庫用、と蓄場用	31年
		病院用	29年
	骨格材の肉厚（3mmを超え4mm以下）	事務所用、下記以外用	30年
		住宅用、宿泊所用、店舗用	27年
		送受信所用、車庫用、格納庫用、と蓄場用	25年
		病院用	24年
	骨格材の肉厚（3mm以下）	事務所用、下記以外用	22年
		住宅用、宿泊所用、店舗用	19年
		送受信所用、車庫用、格納庫用、と蓄場用	19年
		病院用	17年

出典：減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年財務省令第15号）

1.3 場内事業者の現状

1.3.1 場内事業者の構成

(1) 青果

青果部門の場内業者の構成は、以下のとおりである。

卸売業者 成田ベジフル株式会社（平成24年8月1日より）

仲卸業者 4社

買受人組合 1組合

表 買受人数（青果）

	買受人数		
	法人	個人	計
仲卸業者	4	0	4
買受人	27	35	62
計	31	35	66

注：平成27年3月31日現在

(2) 水産

水産部門の場内業者の構成は、以下のとおりである。

卸売業者 大都魚類株式会社成田支社

仲卸業者 28社（成田市水産物仲卸協同組合を構成）

表 買受人数（水産）

	買受人数		
	法人	個人	計
仲卸業者	21	7	28
買受人	2	0	2
計	23	7	30

注：平成27年3月31日現在

(3) 関連棟等

関連食品棟・サービス棟の業者数は以下のとおりである。

表 関連食品棟・サービス棟の構成

業務用総合食品等	4	包装・雑貨等	3
塩干物等	5	飲食店等	5
食肉等	8	業務用機器雑貨等	1
佃煮・漬物等	3	その他	12
海苔・茶等	4	計	45

注：平成24年3月31日現在

1.3.2 場内事業者の経営状況

場内事業者（卸売業者、仲卸業者）の経営状況について、「成田卸売市場基本方針策定にかかる調査」（成田市、平成 25 年 7 月）の結果等から整理した。

（1）青果部門

①卸売業者（平成 25 年度）

- ・売上高は 約 12.2 億円で事業収支は赤字だが、売上高は前年より増加しており改善の方向にある。
- ・業務運営上の課題として、人件費の増加、売上利益の低下が指摘。

②仲卸業者（平成 24 年度）

- ・売上高 7 億円未満の 1 社は現状を維持しているが、他の 3 社の売上高は減少。
- ・事業収支は、売上高を維持している 1 社を除いて 3 社は赤字。
- ・業務運営上の課題として、取扱高の減少、運賃コストの負担、納入手数料の負担、売上利益の低下が指摘。
- ・販売量増加の余地は概ねある状況である。

（2）水産部門

①卸売業者（平成 25・26 年度）

- ・平成 25 年度の売上高は 57.9 億円で事業収支は赤字。売上高は前年（平成 24 年 66.1 億円）より減少。
- ・平成 26 年度の売上高は 52.3 億円で、前年同様、売上高は減少。
- ・業務運営上の課題として、取扱高の減少、運賃コストの負担、売上利益の低下が指摘されているが、販売量増加の余地はある。

②仲卸業者（平成 24 年度）

- ・仲卸業者全体の 4 割が売上高 1 億円未満（40%、12 社）、3 割弱が 3 億円未満（27%、8 社）（すなわち、仲卸業者の 7 割近くが売上高 3 億円未満）。一方、売上高が 10 億円以上の仲卸業者は約 1 割（13%、4 社）程度。
- ・売上高の変動の傾向は業者によって異なるものの減少傾向が多い。
- ・事業収支は赤字が 6 割（18 社）、黒字は 1/4 程度（8 社）で、改善が見られる業者、現状を維持している業者、悪化している業者に分かれている。
- ・業務運営上の課題として、取扱高の減少、売上利益の低下。

1.4 市場会計の現状

以下に平成 21 年度から 25 年度までの損益計算書を示す。

実質収支は 5 年度とも黒字となっているが、繰入金を前提とした収支となっている。また、平成 24 年度まで前年度繰越金が急速に減少しており、純粋な収支では赤字化していたことがわかる。さらに、平成 22 年度から平成 24 年度にかけて繰入額が増加しており、この増加分は基準外繰入となっている。総収入に占める料金収入は各年度とも 50%を下回る低い割合となっている。

表 市場会計の現状 (平成 21~25 年) (千円)

		H21	H22	H23	H24	H25
収益的収支						
総収益	A B+C	205,812	190,850	195,595	214,114	198,915
営業収益	B	135,468	135,516	131,581	134,444	138,032
料金収入	b	93,670	93,902	93,065	89,329	85,800
	b/A	45.5%	49.2%	47.6%	41.7%	43.1%
売上高割使用料		23,538	23,672	23,538	19,318	18,700
施設使用料		70,132	70,230	69,527	70,011	67,100
その他収入		41,798	41,614	38,516	45,115	52,232
営業外収益(繰入)	C	70,344	55,334	64,014	79,670	60,883
基準額		57,347	55,334	59,702	59,031	60,355
その他		12,997	0	4,312	20,639	528
総費用	D	196,346	200,541	202,250	200,243	206,133
営業費用	E	191,157	196,884	199,765	197,603	202,419
職員給与		50,391	52,092	53,347	52,372	52,483
その他		140,766	144,792	146,418	145,231	149,936
営業外費用	F	5,189	3,657	2,485	2,640	3,714
その他		3,663	3,526	2,485	2,640	3,714
借入金利息		0	0	0	0	0
地方債利息		1,526	131	0	0	0
収支差引	G	9,466	-9,691	-6,655	13,871	-7,218
資本的収支						
資本的収入		25,641	1,441	11,390	0	0
他会計補助金		25,641	1,441	7,888		
国庫補助金				3,502		
資本的支出		25,641	2,883	11,390	0	5,040
建設改良費						
補助対象事業				10,517		
単独事業				873		5,040
地方債償還金		25,641	2,883			
※財源		25,641	1,441	11,390		
国庫補助(1/3負担)				3,502		
他会計繰入金		25,641	1,441	7,888		
収支差引		0	-1,442	0	0	-5,040
収支再差引		9,466	-11,133	-6,655	13,871	-12,258
前年度繰越金		11,366	20,832	9,699	3,044	16,915
実質収支		20,832	9,699	3,044	16,915	4,657

2. 食品流通の動向

2.1 国内の動向

2.1.1 卸売市場をとりまく現状

全国の卸売市場数、卸売業者数の推移を見ると、中央卸売市場、地方卸売市場ともに、市場数、卸売業者数の減少が見られる。

取扱額については、市場外流通の増加や景気低迷に伴う取扱数量の減少等により、中央卸売市場、地方卸売市場ともに減少傾向で推移している。また、地方卸売市場の取扱額は平成 21 年度以降、概ね横ばいで推移している。

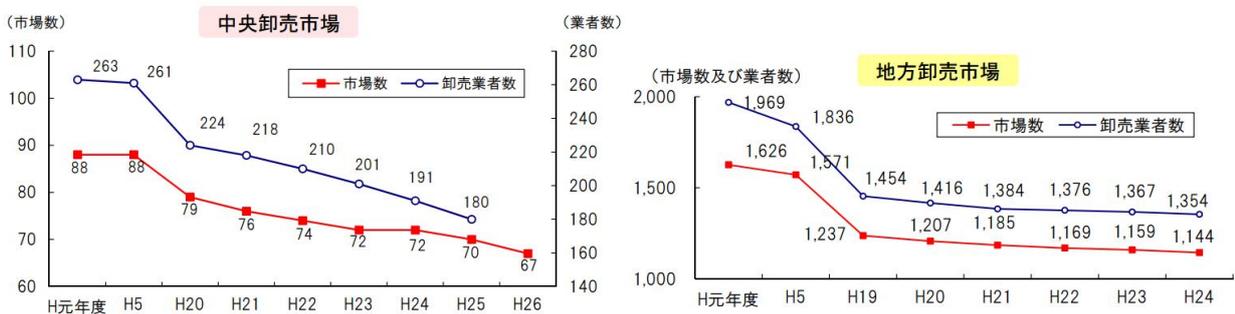


図 卸売市場数・卸売業者数の推移 (中央卸売市場・地方卸売市場)

資料：農林水産省食品製造卸売課調べ

出典：「卸売市場をめぐる情勢について」(農林水産省、平成 26 年 7 月)

注：中央卸売市場は年度末時点での数 (但し、H26 の市場数については H26.4.1 現在)。地方卸売市場は年度当初の数である。

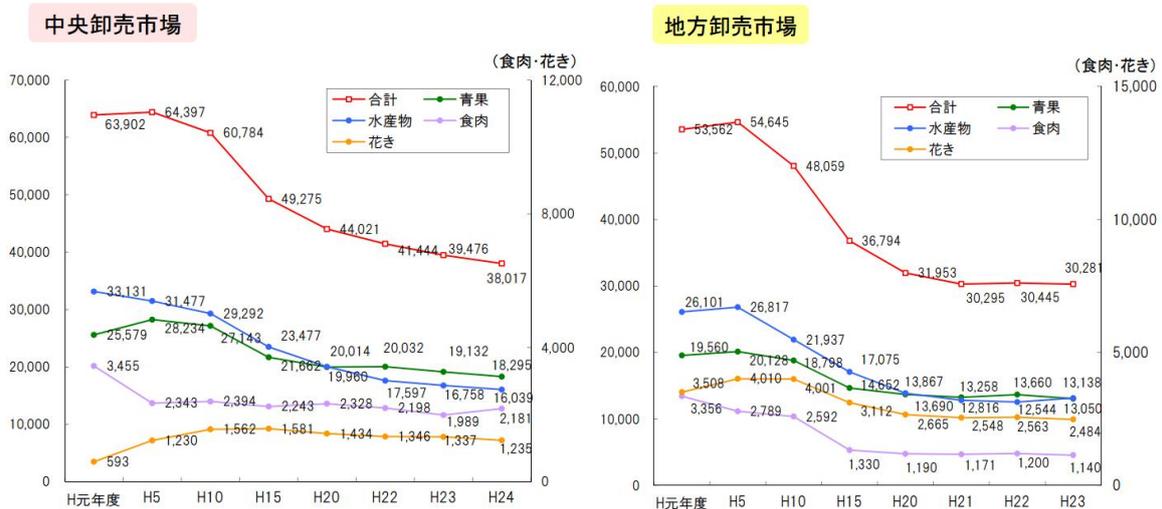
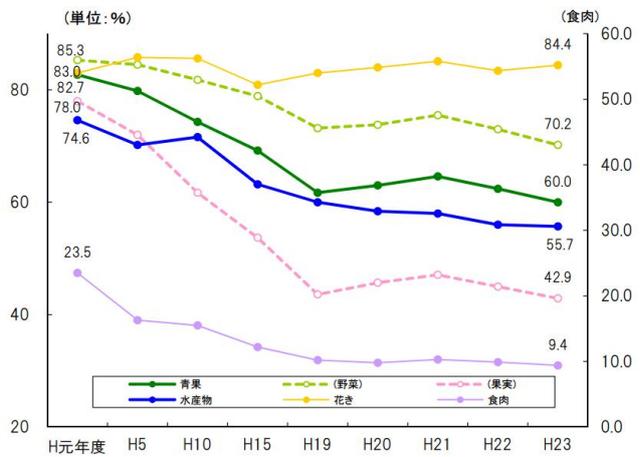


図 取扱

額の推移 (中央卸売市場・地方卸売市場)

資料：農林水産省食品製造卸売課調べ

出典：「卸売市場をめぐる情勢について」(農林水産省、平成 26 年 7 月)



生鮮食料品等の流通の基幹的なインフラとして重要な役割を果たしている卸売市場では、青果及び水産物の6割程度（注：国産青果物の約9割）が卸売市場を経由しているが、卸売市場を経由することが少ない加工品等の増加等により、花きを除いて市場経由率の低下が見られる。

図 卸売市場経由率の変化

資料：農林水産省「食料需給表」、「青果物卸売市場調査報告」等による推計

出典：「卸売市場をめぐる情勢について」（農林水産省、平成26年7月）

注：卸売市場経由率は、国内で流通した加工品を含む国産及び輸入の青果、水産物等のうち、卸売市場（水産物についてはいわゆる産地市場の取扱量は除く。）を経由したものの数量割合（花きについては金額割合）の推計値。なお、国産青果物の卸売市場経由率は約9割となっている。

2.1.2 食料消費をめぐる動向

食料消費の動向は、高齢化等により国民全体の1人1日当たりの供給熱量は減少傾向が見られる。1人1年当たり品目別消費量では野菜及び魚介類は減少傾向を示しているが、野菜については平成23年度より上向きとなっているほか、果実は横ばいで推移している。



図 国民1人1日当たりの供給熱量の推移

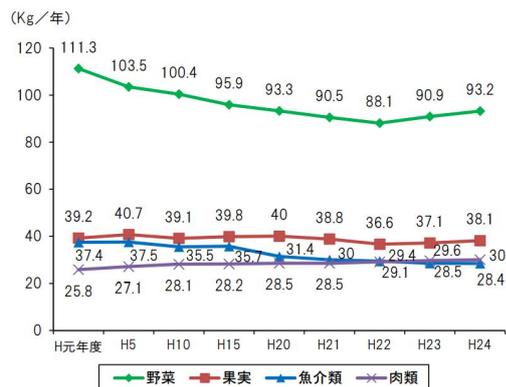


図 国民1人1年当たりの品目別消費量の推移

資料：農林水産省「食料需給表」

出典：「卸売市場をめぐる情勢について」（農林水産省、平成26年7月）

注：卸売市場経由率は、国内で流通した加工品を含む国産及び輸入の青果、水産物等のうち、卸売市場（水産物についてはいわゆる産地市場の取扱量は除く。）を経由したものの数量割合（花きについては金額割合）の推計値。なお、国産青果物の卸売市場経由率は約9割となっている。

2.1.3 食品小売業の動向

食品小売業は、商品販売額、事業所数ともに、全小売業の約3割近くを占めている。

商品販売額について見ると、食料品スーパーでは、13兆円（平成6年）から17兆円（平成19年）に増加し、コンビニエンスストアにおいても、同期間で商品販売額が4兆円から7兆円と大幅に増加している。

一方、野菜・果実小売業、鮮魚小売業、食肉小売業などの食料品専門店・中心店の商品販売額・事業所は、平成6年から平成19年にかけて4割近く減少している。

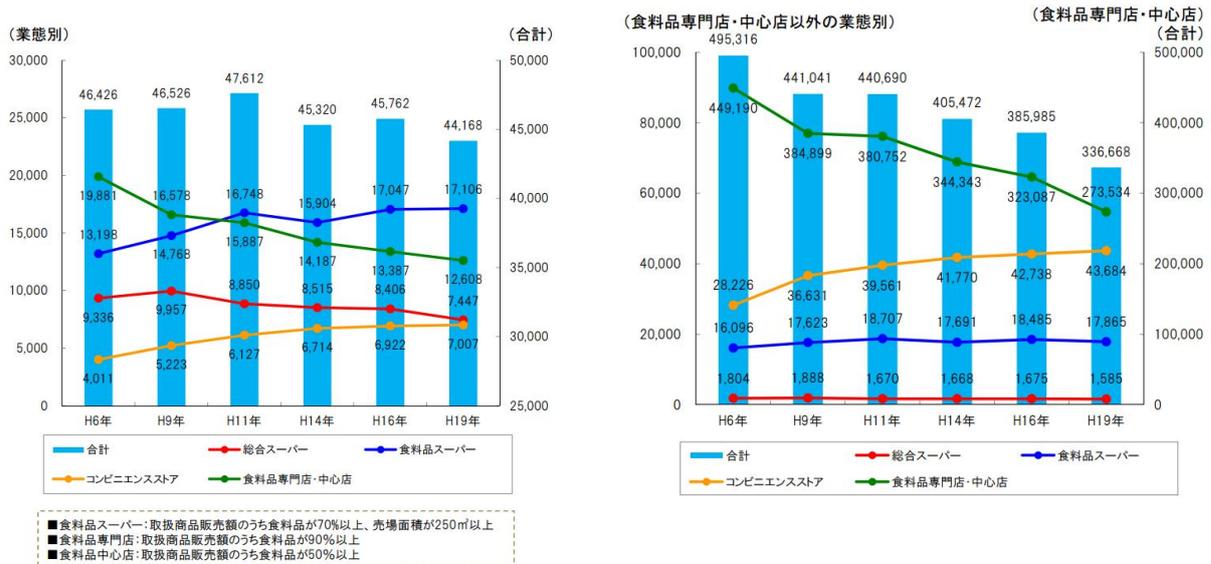


図 商品販売額の推移 (単位：10 億円)

図 事業所数の推移 (単位：10 億円)

資料：農林水産省「食料需給表」
出典：「卸売市場をめぐる情勢について」（農林水産省、平成26年7月）

2.1.4 消費者の購買行動

一般小売店の減少や、スーパーの増加により、単独（単身）世帯の食料品の購入先は二人以上の世帯に比べコンビニエンスストアの割合が高くなっているほか、単独世帯や女性の被雇用者の増加等が見られる中で食の外部化が進んできていることも農林水産省の報告では指摘されている。

食の外部化率は平成2年に4割を超えており、平成17年以降、横ばいに推移している。一方、消費者の購買行動の変化に伴い外食の市場規模が減少する中、中食の市場規模の拡大も見られる。

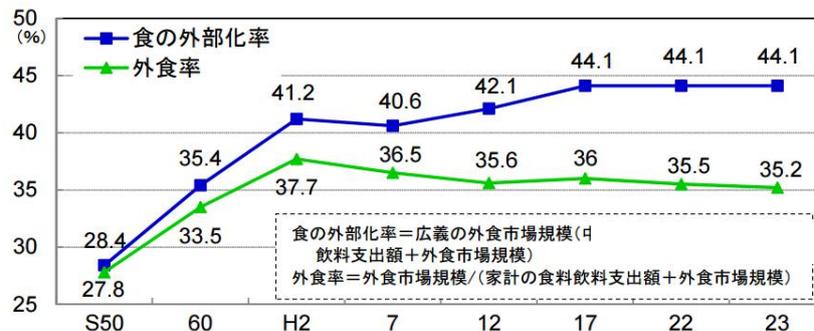


図 外食率、食の外部化率の推移

資料：(財) 食の安全・安心財団附属機関 外食産業総合調査研究センターの推計
出典：「卸売市場をめぐる情勢について」（農林水産省、平成26年7月）

2.2 日本における海外輸出の動向

2.2.1 農林水産物・食品の輸出をめぐる動向

(1) 輸出額の推移

我が国の農林水産物・食品の輸出は増加を見せていたが、世界的な不況や東日本大震災及び福島第一原子力発電所事故の影響等により一時期減少を余儀なくされた。

このような状況の中、農林水産物・食品の輸出が重点施策として取組まれた結果、平成 25 (2013) 年には農産物、林産物、水産物のいずれも増加に転じ、平成 26 (2014) 年には過去最高額の 6,117 億円を記録した。



図 農林水産物・食品の輸出額の推移

出典：農林水産物・食品輸出環境課題レポート（2014/2015）（農林水産省、平成 27 年 4 月 24 日）

(2) 輸出先

農林水産物・食品の輸出先は、国・地域別に見ると、1位香港、2位米国、3位台湾、4位中国、5位韓国となっている。地域別ではアジアが 72%、北米が 17%と、アジア向けの輸出が多い。

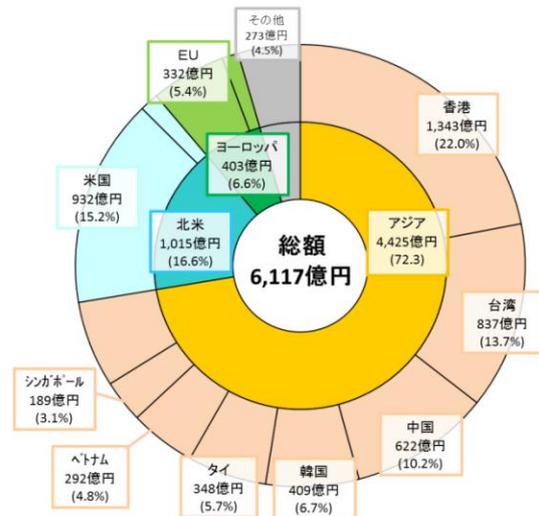


図 農林水産物・食品の輸出額 (平成 26 年)

出典：農林水産物・食品輸出環境課題レポート（2014/2015）（農林水産省、平成 27 年 4 月 24 日）

2.2.2 輸出をめぐる状況

(1) 青果物

①輸出実績

平成 24 年（2014）年の輸出額実績は 163 億円で、対前年比 24.0%増加と伸びをみせている。

輸出先国・地域別では台湾向けが 97 億円と多く、香港、米国を合わせた上位 3 カ国・地域で輸出全体の 9 割弱を占めている。

品目別では、りんごが輸出額全体の約半分に及ぶ。りんご、ながいも、ぶどうを合わせた上位 3 品目で輸出全体の 7 割を占めている。

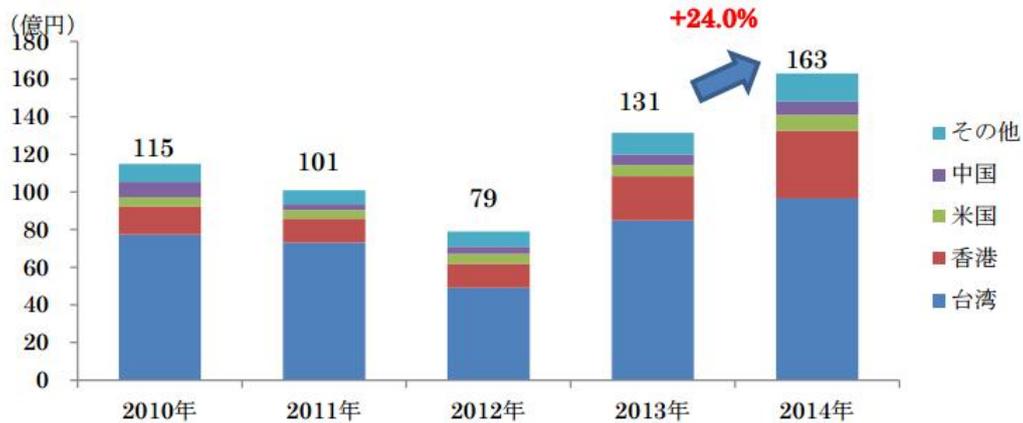


図 農産物の輸出額の推移

出典：「農林水産物・食品輸出環境課題レポート（2014/2015）」（農林水産省、平成 27 年 4 月 24 日）

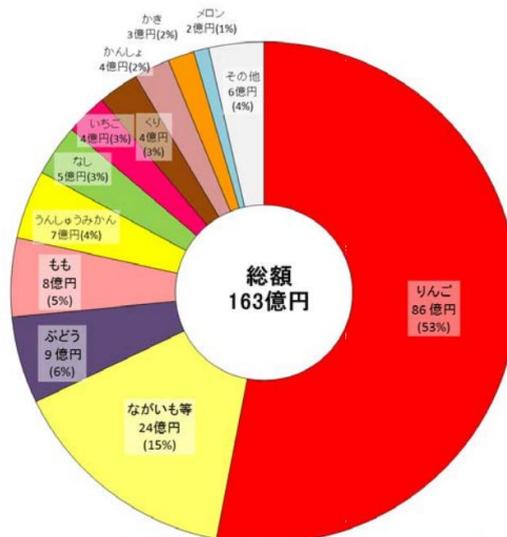


図 農産物の輸出額の推移

出典：「農林水産物・食品輸出環境課題レポート（2014/2015）」（農林水産省、平成 27 年 4 月 24 日）

②輸出戦略上の位置づけ

農林水産省が平成 25 (2013) 年 8 月に策定した「農林水産物・食品の国別・品目別輸出戦略 (以下、「輸出戦略」という。)」では、平成 32 (2020) 年までに青果物 (果実・生鮮野菜) 全体として輸出額を 250 億円にまで拡大することを目標としている。

現在、輸出額の大部分を果実ではりんご、生鮮野菜ではながいもが占めているが、さらに、かんきつ類、いちご、なし、もも、かんしょ等が重点品目に位置づけられている。

輸出先としては、安定市場である台湾、香港に加え、新興市場としてシンガポール、タイ、ベトナム、インドネシア、マレーシア、ニュージーランド、カナダ、米国、EU、ロシア、中東を重点国・地域として位置づけている。

③重点国・地域における輸出をめぐる課題

重点国・地域への輸出をめぐる課題について、「農林水産物・食品輸出環境課題レポート (2014/2015)」(農林水産省、平成 27 年 4 月 24 日) で挙げられている課題を転載する。

・放射性物質に係る輸入規制【韓国、中国、香港、台湾、ロシア等】

我が国の水産物に対しては、多くの国・地域において原発事故に伴う放射性物質に係る輸入規制が導入されており、これらの輸入規制の緩和・撤廃が最も優先度の高い課題である。特に、平成 25 (2013) 年 9 月に 8 県産の水産物を輸入停止とする等、輸入規制を強化した韓国について、規制の緩和・撤廃を重点的に働きかけていくこととしている。

・残留農薬基準への対応【台湾、香港】

青果物の輸出額上位 1、2 位を占める台湾、香港における残留農薬基準への対応が大きな課題である。台湾では、残留農薬のポジティブリスト制が導入されており、基準値が定められていない農薬については一切検出されてはならない規則になっている。

青果物では、生鮮いちごが全ロット検査、うんしゅうみかん及びマンダリン類がサンプリング頻度強化 (20%) の対象となっており、台湾での検査の結果、残留農薬基準違反で廃棄等の処分を受ける事案が生じている。

また、香港については、平成 26 (2014) 年 8 月から残留農薬のポジティブリスト制が導入されたが、日本で使用されている多くの農薬の基準値が設定されておらず、台湾と同様、基準値が定められていない農薬については一切検出されてはならない規則となっている。

輸出先国・地域の残留農薬基準に沿った国内での生産体系の構築を進めるためには、品目ごとに輸出先国・地域の基準に対応した総合的病害虫・雑草管理 (IPM) 等の防除体系を各産地で確立していく必要がある。しかし、防除体系を設定していく中で、対象となる病害虫に対する代替農薬等が無く、使用せざるを得ない農薬については、必要性や難易度などを踏まえて優先順位を検討の上、相手国・地域に対してインポートトレランスを申請していく必要がある。

・放射性物質に係る輸入規制【台湾、香港】

青果物の主要輸出先である台湾、香港においては、一部地域 (5 県) からの青果物が輸入停止となっており、この規制の緩和・撤廃に向けた働きかけを続けている。

・植物検疫

青果物を輸出するためには、植物検疫上、相手国・地域においてその品目の輸入が認められていなければならない。輸入が認められていない品目を輸出可能とするためには、相手国・地域との間で検疫協議を行い、科学的知見に基づいた検疫条件を設定することが必要となる。

・検疫条件の設定 (りんご)【ベトナム】

ベトナムへの青果物輸出のためには、ベトナムが検疫対象病害虫を決定するための病害虫リスクアナリシス (Pest Risk Analysis) を実施し、その上で対象となる病害虫の検疫条件を両国間

で協議・決定する必要がある。まずはりんごを輸出可能とするため、現在、りんごの検疫条件設定に関する協議を進めている。

・検疫上の生産地域の追加（かんきつ類）【タイ】

タイへのかんきつ類（うんしゅうみかん、いよかん、はっさく等）の主な輸出条件として、日本でミカンバエが発生していることから、生産地域の追加には、ミカンバエの発生が少なくとも3年間ないことを確認した上でのタイ側の認可が必要であり、さらに、生産地域の認可後は、①園地及び選果こん包施設の登録、②ミカンバエの発生調査の実施、③日タイ植物検疫当局の合同輸出検査の実施等が設定されている。タイのかんきつ類輸入規模や、日本産りんご等への需要を踏まえると、タイにおける日本産かんきつ類のマーケットは大きいと考えられるが、現状では、指定生産地域が静岡県及び三重県内の7カ所のみとなっており、輸出拡大のためには生産地域の追加が重要である。現在、三重県内の指定2地域の拡大及び新規3地域の追加を申請しており、タイ側へのデータ提供、タイ当局による視察等が行われたところである。なお、タイ側からは、日本で新たに発生した病害虫に対する検疫措置の追加を求められており、現在、タイ側と協議中である。

・植物由来食品の生産国認定取得【インドネシア】

インドネシアに植物由来の生鮮食品を輸出するためには、対象品目ごとに設定される化学物質等の残留基準を満たすことが必要である。基本的には、個々の輸出入貨物ごとの検査（全ロット検査）により確認されるが、インドネシア政府による輸入相手国の安全性確保措置の認定（生産国認定）を取得すれば、認定から2年間の全ロット検査は不要となる。また、生産国認定を受ければ、輸入港としての利用が禁止されているジャカルタ至近のタンジュン・プリオク港を利用することが可能となる。我が国も平成25（2013）年5月に生産国認定を申請したところであり、現在インドネシア側での審査が行われている。

・園芸作物の輸入ライセンスの取得【インドネシア】

インドネシアが指定する生鮮野菜・果実やその調製品等をインドネシアに輸入する場合、輸入業者は、インドネシア商業省から輸入許可証を取得する必要がある。輸入許可証の取得に当たっては、事前に、インドネシア農業省から輸入推薦状を取得する必要があるが、輸入推薦状の申請（年2回のみ）に当たり、農場の登録情報またはGAP9を実践したことについての認証書等の提出が必要となる。この農場の登録情報またはGAP9を実践したことについての認証書等の確認が厳格になり、また、申請がオンライン（インドネシア語）のみとなったことから、推薦状及び輸入許可証の取得が難しくなっているとの声がある。

平成25（2013）年4月、米国は、本制度が不当であるとして、世界貿易機関（WTO）に提訴した。我が国はこの提訴に第三国として参加しており、今後も関係国・地域と連携しつつ対応していくことが必要である。

(2) 水産物

①輸出実績

平成 26 (2014) 年の水産物の輸出実績は 2,337 億円で、平成 25 年には対前年比 30.5%の増加、平成 26 年対前年比 5.4%と伸びを見せている。

国・地域別では、香港、米国、中国、タイ、ベトナム、台湾の上位 6 カ国・地域で輸出額全体の 8 割を占めている。

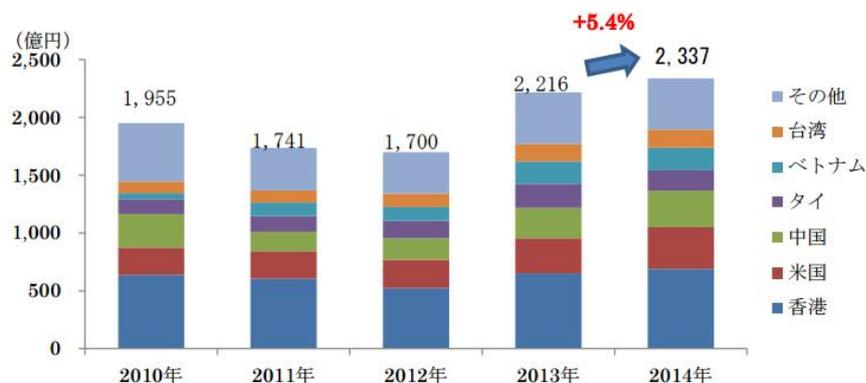


図 水産物の輸出額の推移

出典：「農林水産物・食品輸出環境課題レポート (2014/2015)」(農林水産省、平成 27 年 4 月 24 日)

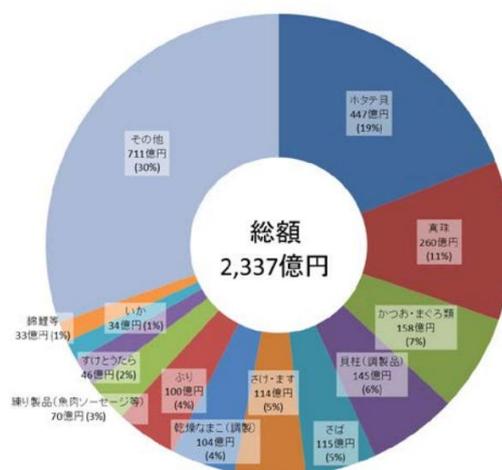


図 水産物の品目別輸出額 (2014 年)

出典：「農林水産物・食品輸出環境課題レポート (2014/2015)」(農林水産省、平成 27 年 4 月 24 日)

②輸出戦略上の位置づけ

農林水産省が平成 25 (2013) 年 8 月に策定した「農林水産物・食品の国別・品目別輸出戦略 (以下、「輸出戦略」という。)」では、平成 32 (2020) 年までに輸出額を 3,500 億円に拡大することを目標としている。

目標達成に向けて、資源量に余裕がある魚種、国際競争力のある水産加工品、ホタテ等の国際商材を重点品目と位置づけ、東アジアや米国といった安定市場に加え、EU、ロシア、東南アジア、アフリカ、中東といった新興市場の開拓を図ることとしている。

③重点国・地域における輸出をめぐる課題

重点国・地域への輸出をめぐる課題として、「農林水産物・食品輸出環境課題レポート（2014/2015）（農林水産省、平成 27 年 4 月 24 日）」では、以下のような課題を挙げている。

・放射性物質に係る輸入規制【韓国、中国、香港、台湾、ロシア等】

我が国の水産物に対しては、多くの国・地域において原発事故に伴う放射性物質に係る輸入規制が導入されており、これらの輸入規制の緩和・撤廃が最も優先度の高い課題である。特に、平成 25（2013）年 9 月に 8 県産の水産物を輸入停止とする等、輸入規制を強化した韓国について、規制の緩和・撤廃を重点的に働きかけていくこととしている。

・HACCP の取得【EU、米国】

EU、米国への水産物の輸出のためには、水産加工施設について HACCP 認定を受けることが必要となっている。対米国・HACCP については、厚生労働省（地方自治体衛生部局）及び（一社）大日本水産会等が認定を行っており、日本国内の約 260 施設が認定を受けているが、米国への水産物の輸出拡大のため、対米国・HACCP 認定加工施設数を増加させることが重要である。

また、対 EU・HACCP については、認定を受けている日本国内の水産加工施設は 40 施設程度と、諸外国・地域に比べて極めて少ない状況にある。対 EU・HACCP 認定の加速化を図るため、これまでの厚生労働省（地方自治体衛生部局）に加え、水産庁でも 2014 年 10 月から認定業務を開始し、2015 年 3 月には第 1 号の認定が行われたところである。

厚生労働省とあわせて今後 5 年間で新たに 100 施設を認定することを目標として、認定施設数の拡大に取り組んでいくこととしている。

・かつお節の輸出【EU】

我が国の一般的な製法で製造されたかつお節は、EU の基準値を超える PAHs6（燻製等により生成される化学物質で、一部には発がん性がある）を含んでいること等から、現状では EU への輸出はできないが、我が国等の要請に基づき、かつお節に対する PAHs の特例措置（旧基準値の適用：PAHs 全体で 12→30、ベンゾ（a）ピレンで 2→5 $\mu\text{g}/\text{kg}$ ）が 3 月 10 日に採択されたところである。なお、実際にかつお節を EU に輸出するためには、PAHs 規制を満たした上で、かつお節製造施設について対 EU・HACCP の認定を受ける必要がある。

※ 現時点では、日本国内に対 EU・HACCP 認定を受けているかつお節製造施設はないが海外に製造工場を建設し、PAHs に対応した製法で EU 向けかつお節を製造している企業がある。

3. 再整備の方向性

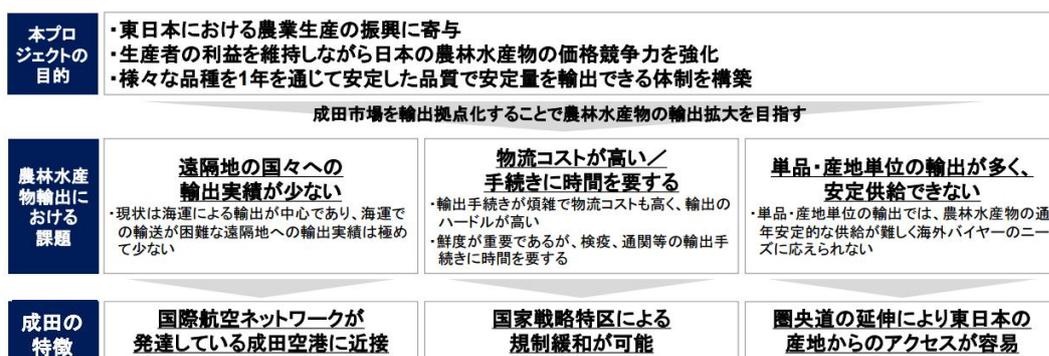
成田市場の再整備では、国際空港に近接している立地特性から期待される輸出拠点化、従来から卸売市場が持つ地域の農業及び水産業を支える地方市場としての役割を踏まえた上で、成田市として策定している今後の公共施設のあり方に準拠した整備を進めていくことが望まれる。

本章では、今後再整備の方向性の指針としていくべき空港を活用したグローバル化に向けた対応のあり方（成田市場の輸出拠点化プロジェクト）、地域の農水産業を支える機能の確保に向けた方針（第9次千葉県卸売市場整備計画）、成田市における今後の公共施設のあり方（成田市公共施設白書）について整理する。

3.1 空港を活用したグローバル化への対応

成田市は、成田国際空港の立地と国際線ネットワークを生かし、農林水産物の輸出拡大を図るため、国家戦略特区として「成田卸売市場を活用した輸出拠点整備（検疫・通関の一元的実施）」を目指しており、輸出拠点整備を行うに当たり、農林水産物の輸出の迅速化、輸出ビジネス拠点化、輸出農林水産物の安定確保、物流コストの低減等の課題を検討に向けて、成田市、関係行政機関、空港会社、農業生産者、卸売事業者、物流事業者等による「成田市場輸出拠点化研究会」を設立し検討を行ってきた。

＜成田市場の輸出拠点化プロジェクトの目的と検討に到った背景＞



出典：「『成田市国家戦略特区』成田市場の輸出拠点化プロジェクト～卸売市場を活用した農林水産物の輸出に向けて～」
 （平成 27 年 3 月 10 日、成田市場輸出拠点化研究会）

成田市場の輸出拠点化において、特に成田市場が担う役割として以下の施策が挙げられる。

＜成田市場として今後新たに取組むべき施策＞

- **輸出手続きのワンストップ化**（次のページの図：②）
 - ・検疫・通関や産地証明書発行等を成田市場内で行うことにより、輸出手続きの迅速化、輸出業者の負担軽減
 - （目指す姿）⇒ ・規制緩和による輸出手続き迅速化・負担軽減／物流コスト低減
- **情報提供、商談及び決済のワンストップ化**（次のページの図：④）
 - ・情報収集、商談及び決済を成田市場でまとめて実施可能とすることで、バイヤーの負担を軽減
 - ・生産者や卸会社なども成田市場を通して情報収集、海外への PR、プロモーションを実施可能に
 - （目指す姿）⇒ ・東日本の農林水産物を大ロット化して通年安定供給

＜産地や輸出先と連携しながら取組むべき施策＞

- **市場のブランド化**（次のページの図：⑤）
 - ・海外バイヤー、生産者向けに成田市場の利用価値を明確化。成田市場を PR

成田市場の輸出拠点化において特に産地から海外へとつなぐ要となる成田市場が担うべき役割を、以下の図に赤枠で示した。



輸出拠点が目指す姿	実現のための施策
遠隔地の国々への 航空輸出拠点化	1 空輸に適した約4,000km以上の遠隔地をターゲットに選定 ・ターゲット: EU、中東、南米、東南アジア等(農林水産省が掲げる輸出戦略の重点国・地域から遠隔地を選定)
規制緩和による輸出手続き迅速化・ 負担軽減/物流コスト低減	2 輸出手続きのワンストップ化 ・検疫・通関や産地証明書発行等を成田市場内で行い、迅速化・負担軽減を実現する
東日本の農林水産物を 大ロット化して通年安定供給	3 東日本の産地とのネットワーク化 ・東日本から多種多様な農林水産物を通年安定的に調達する
	4 情報提供、商談及び決済のワンストップ化 ・情報収集、商談及び決済をまとめて実施可能にし、バイヤーの負担を軽減する ・生産者や卸も海外の情報収集、海外へのPR・プロモーションを実施可能にする
	5 市場のブランド化 ・海外バイヤー、生産者向けに成田市場の利用価値を明確化して、成田市場をPRする

出典：「『成田市国家戦略特区』成田市場の輸出拠点化プロジェクト～卸売市場を活用した農林水産物の輸出に向けて」
(平成27年3月10日、成田市場輸出拠点化研究会)

3.2 地域の農水産業を支える機能の確保

3.2.1 千葉県の農水産業と卸売市場の現状

成田市場が位置している千葉県は、全国有数の農水産物生産額を誇っているものの、出荷先は東京都中央卸売市場等の県外市場が多く、成田市場を含む県内卸売市場への出荷量はそれほど多くない。また、県内の大型量販店や外食チェーンにおける県内市場利用率も決して高くなく、東京都中央卸売市場等から調達しているケースが多いのが現状である。

このような現状を踏まえ、成田市場運営の上位計画として位置づけられる「第9次千葉県卸売市場整備計画」(平成23年12月策定、平成25年9月変更。以下「第9次県計画」という。)では、地域の農水産業を支える観点からも、卸売市場の機能強化に向けた取組み課題を挙げている

(千葉県における卸売市場の課題)

- ① 生鮮食料品等の流通拠点となる卸売市場の整備と機能強化
- ② 卸売市場の適正かつ健全な運営を確保し、市場取引の信頼性を高めるための卸売業者・仲卸業者等、市場関係者の経営基盤の強化
- ③ 市場取引量の増加に向けた集荷・販売力の強化
- ④ 他市場との連携等による品揃えの確保や、高付加価値商品の提供等、消費者・実需者の多様化するニーズへの的確な対応
- ⑤ 食の安全、環境負荷の低減に向けた取組み
- ⑥ 市場施設運営の効率化による管理経費の削減

出典：「第9次千葉県卸売市場整備計画」(千葉県、平成23年12月)

3.2.2 産地とのつながりから見た成田市場の現状（青果部門）

平成 25 年 7 月にとりまとめた「卸売市場基本方針策定にかかる調査委託報告書」では、産地とのつながりから見た成田市場の現状について整理した（青果部門についてのみ）。

概要は以下のとおりである。

【市場と生産者の信頼関係構築が急務】

成田市場では、過去に卸売業者による生産者に対する決済業務の不履行が生じたことにより、多くの生産者が成田市場への出荷を止めた経緯があるが、卸売業者が交代し、平成 24 年 8 月より入場した卸売業者は直接産地を訪れて生産者とやりとりを行うなど出荷要請等に取り組んでおり、今後は本来卸売市場が持つ決済機能の一層の徹底を図り、新しい成田市場として生産者の信頼を得、生産者からの出荷量を増やしていくことが期待されている。

【多様な出荷形態と卸売市場】

成田市場周辺の生産者の出荷形態は多様（農協・生産出荷組合、民間企業等との契約栽培、直売所や自家販売等）であるが、農協・生産出荷組合への出荷等に比べて成田市場への出荷はいつでも可能であり、特定の基準外の産品や小規模生産者に対して門戸を開いている存在となっている。

【近接性は生産者にとっての大きなメリット】

生産者の声として、運送費をかけるよりも近くに出荷できる成田市場の立地の利便性を指摘する意見もあり、地域の小規模農家を支える役割を果たしている存在にもなっている。

【ニーズに即した生産への機運】

このような生産者との関わり方から見た特徴を踏まえ、今後、卸売業者が生産者の声に耳を傾け、生産者とともに成田市場としての付加価値の高い産品を作り上げていくことも必要である。

特に、少量多品種栽培が多く見られる成田地域では生産者がそれぞれ専門とする品目は異なるため、市場での売れ筋や市場に足りない品目を卸売業者が見つめ、生産者とのマッチング、生産の要請等をしていくような取組みを行っていくことも考えられる。

3.2.3 第 9 次千葉県卸売市場整備計画における卸売市場整備の基本的な考え方

第 9 次県計画では、今後の卸売市場整備の基本的な考え方として、生鮮食料品等の安定供給や集荷・分荷機能、公正な価格形成機能を持つ県内卸売市場を引き続き生鮮食料品等の基幹的な流通ルートと位置付けるとともに、県内卸売市場を活性化していくために、生産者及び実需者ニーズを的確に把握し、対応することで生鮮食料品等流通の要としての役割を果たせるように機能強化を図るものとしている。

以下、成田市場の整備の上位計画である第 9 次県計画の中でこれらの実現のために取り組むべき施策として挙げられている「卸売市場整備の基本的な考え方」を抜粋した。

(抜粋) 卸売市場整備の基本的な考え方

1 拠点市場の整備

- (1) 中央卸売市場について、円滑な地方卸売市場への転換を推進する。
- (2) 地方卸売市場における集荷力の低下傾向を踏まえ、地域における生鮮食料品等流通の核となる地方卸売市場の適正な配置を実現するため、地域拠点市場を整備する。

2 卸売業者等の機能強化

- (1) 第8次卸売市場整備計画を踏襲し、以下のとおり卸売業者・仲卸業者等の機能強化を推進する。
 - ① 千産千消の取組拡大
新鮮で安全・安心な県産農林水産物を安定的に供給する「千産千消」の中核的な役割を担う基幹施設として、市場機能の強化を図る。
 - ② 新たな商品開発と産地の育成
多様化するニーズ等に応えるため、県内産地や生産団体に対して、魅力ある新品種・新品目の導入や販売促進の企画提案を行うなど、県内産地の育成と商品開発機能を強化する。
 - ③ コーディネート機能の強化
県内産地や大型集出荷場、集配送センター、加工センター等と連携して、ホテルや外食産業等の多様なニーズに即した生鮮食料品等を供給出来るよう、卸売市場のコーディネート機能を強化する。
 - ④ 品質管理の高度化
JAS法に基づく原産地表示の徹底やトレーサビリティの確保に努めるとともにHACCP（危害分析・重要管理点）の考え方を取り入れた品質管理を促進する。
 - ⑤ 卸売業者と仲卸業者の連携強化
実需者のニーズ、産地の出荷動向、商品情報等の多様な情報について、卸売業者・仲卸業者の間で共有し、取引の機能強化を図る。
 - ⑥ 卸売業者及び仲卸業者の経営体質の強化
信頼ある市場取引を維持発展していくために卸売業者及び仲卸業者の財務体質を強化し、経営改善を図る。

3 経営戦略的な視点を持った市場運営への転換

- (1) 開設者が主体となって、市場経営のあり方等（役割・機能強化の方向、コストを含めた市場運営）を検討し、将来構想を構築するなど、卸売市場の経営戦略を明確化する。
- (2) 市民のための卸売市場の役割を重視し、卸売市場への理解を醸成し、「食」に関する卸売市場の知見を消費者に効果的に提供する

出典：「第9次千葉県卸売市場整備計画」（千葉県、平成23年12月）

3.3 成田市における今後の公共施設のあり方

成田市における公共施設の新規整備はこれまで人口増加に対応して進めてきており、既存の公共施設の管理は建物の修繕等を主な目的とする「施設管理」を中心に行ってきた。一方で、市の財政状況は今後さらに厳しさを増すことが想定されており、市内各施設の全ての要望に対応しながら既存の公共施設を全て維持管理していくことは難しい状況にある。

成田市場の施設は、1章で示したとおり耐用年数を超えたものが多く、新規整備・改築も視野に入れた検討が今後必要となっており、施設整備にあたってはコスト削減と行政サービスの維持・向上の両立を図る「公共施設マネジメント」の考え方を踏まえた取組みが重要である。

3.3.1 公共施設白書における位置づけ

【市内唯一の産業施設】

平成25年3月にとりまとめた「成田市公共施設白書」では、成田市場は、生鮮食品等の取引の適正化とその生産及び流通の円滑化を図りもって市民等の生活の安定に資することが目的の施設として、市内で唯一の産業施設に分類されている。

【早急な耐震化と老朽化対策が必要】

成田市場の建物の実態として、旧耐震基準の建物であるために耐震安全性が確保されていないことから、早急な耐震化と老朽化対策が必要であると評価されている。

【市の公共施設の1.2%を占めるコスト】

成田市の公共施設のトータルコストは142億3,554万円で、市の歳出の約23%を占めている。このうち、産業施設（成田市場）の年間コストは2億4,971万円（公共施設全体の1.2%）、市民一人当たりコストでは1,969円を占めている（公共施設全体11万2,267円）。

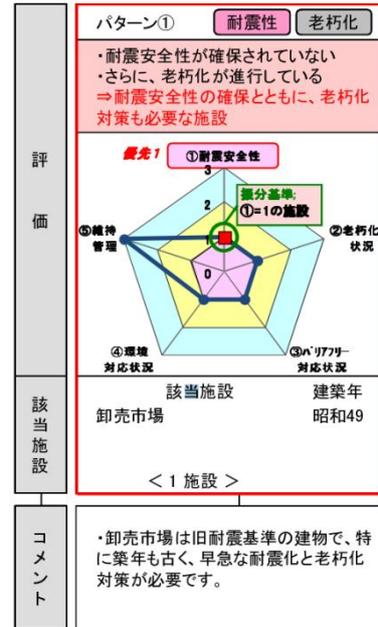


表 建物の実態評価

出典：「成田市公共施設白書」（成田市、平成25年3月）

平成23年度の年間トータルコスト約2億4,971万円のうち、施設にかかるコスト（光熱水費・委託費等）は1億8,058万円（トータルコスト全体の約72%）、事業運営にかかるコスト（主催事業・委託費等）が2,976万円（約12%）、減価償却相当額が3,937万円（約16%）である。

また市場内に出店している業者等からの使用料収入は1億3,158万円（約53%）である。

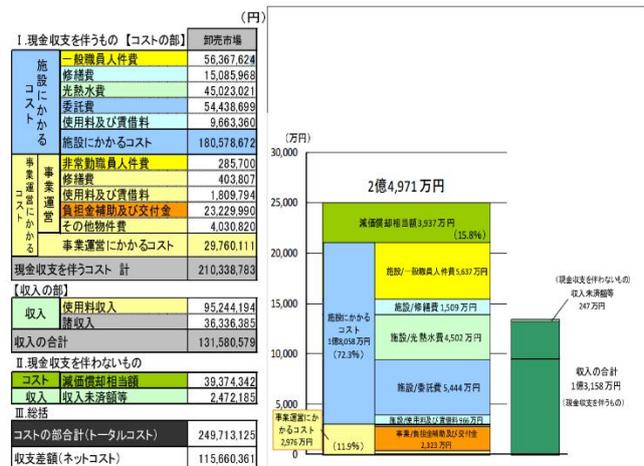


表 行政コスト計算書 (平成23年度)

図 トータルコスト模式図

出典：「成田市公共施設白書」（成田市、平成25年3月）

3.3.2 公共施設白書における位置づけ

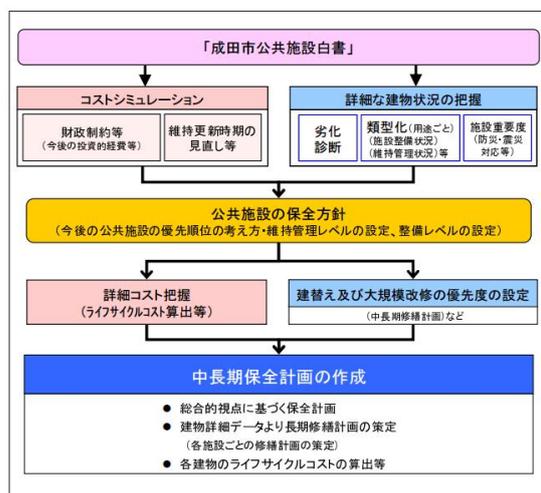
成田市場の今後の整備にあたっては、「成田市公共施設白書」でとりまとめた公共施設マネジメントの考え方に基づく“今後の公共施設のあり方”を踏まえて取組んでいくこととする。

(抜粋) 今後の公共施設のあり方 (成田市公共施設白書)

成田市公共施設白書の作成後は、今ある資源・資産を最大限有効活用して、コスト削減と行政サービスの維持・向上の両立を図る「公共施設マネジメント」を実行していく必要があります。その実現に向けた具体的な計画づくりにつなげていきます。

まずは、公共施設の実態を示した公共施設白書の内容を踏まえ、今後の公共施設の維持・更新に際して財政面からのガイドラインを設定し、公共施設の劣化状況・劣化診断及び施設重要度（災害時等）より、施設の優先順位を設定するための「保全方針」を設定し、加えて、今後の中長期の「総合的な視点に基づく保全計画」の策定を行います。

さらに、建物のハード面からだけでなく、公共施設白書で把握した利用実態や運営実態等より、用途ごと・地域ごとに使用・利用形態の見直しや運営面の効率化等具体的な改善検討を行う必要があると考えます。総合的な視点に基づく保全計画を基礎として、公共施設の有効活用や集約化・複合化等の改善案検討を進めることにより、公共施設マネジメントの実施を停滞させることなく、一定の合意形成のもとに施設の更新や有効活用を進めていくことを目指します。



出典：「成田市公共施設白書」(成田市、平成25年3月)

4. 再整備の概要

4.1 需要予測

成田市場の年間目標取扱額について、過年度の取扱額のトレンドと輸出等を含む今後の取組みを踏まえて推計を行った結果、平成 41（2029）年までに水産 49 億円、青果 51 億円の輸出増が見込まれ、平成 41（2029）年度末における年間目標取扱額を青果 78 億円、水産 114 億円とする。

4.1.1 取扱高の推移及び今後の取扱量（青果）

（推計の対象とする事業期間）

- ・事業期間は 10 年（平成 32（2020）～平成 41（2029）年度）を想定した。

（卸売市場の取扱額）

- ・基本的な市場の取扱高は、事業期間内に直近 10 年間の最大値である約 27 億円程度まで回復することが見込まれる。

（輸出による取扱高増加分）

- ・輸出による取扱高の増加分は、平成 31（2019）年を基準として約 44 億円の輸出増を目標とした上で、現実的に平成 37（2025）年に目標達成を目指す。さらに、平成 37（2025）年以降輸出額が毎年一定の伸びを見せていくこととし、事業期間の平成 41（2029）年度末には輸出取扱高の増加分は 51 億円に及ぶことが見込まれる。

（将来取扱高）

- ・上記より、平成 41（2029）年度末における将来取扱高は、78 億円（卸売市場取扱額 27 億円＋輸出による増加分 51 億円）となるが見込まれる。

（推計条件）

- ・平成 26（2014）年度の 12 月以降の前年度比を平成 26（2014）年度の 9 月・10 月の前年比の平均（87.8%）と仮定し、平成 26（2014）年度の取扱高の仮定値を設定。
- ・直近 2 年間（卸更新後）のトレンド（平成 24（2012）～平成 26（2014）年度）や一般的な傾向を踏まえ、今後伸び率の鈍化が見込まれるものとし、対数近似で推計。
- ・現在取り扱いのある外荷（約 5 億円）については、卸の取扱量の増加とともに、順次市場内取引に移行するものとして捉える。
- ・輸出関連施設整備等の輸出への取組み強化により、平成 31（2019）年以降は、輸出による取扱高を新たに見込む。※上記：（輸出による取扱高増加分）に記したとおり。

※青果は、平成 23（2011）年度に新たな卸売業者への体制移行があったため、完全に新体制となった平成 24（2012）年以降の数値を用いた。



図 青果取扱高の需要予測（推計値）

4.1.2 取扱高の推移及び今後の取扱量（水産）

（推計の対象とする事業期間）

- ・事業期間は10年（平成32（2020）～平成41（2029）年度）を想定した。

（卸売市場の取扱額）

- ・基本的な市場の取扱高は減少傾向が見られ、事業期間内に約55億円程度まで減少することが見込まれる。しかし、取引手続きのルール化等を行うことで、外荷の取扱高（約10億円）を市場内での取扱として見込めることと想定する。

（輸出による取扱高増加分）

- ・輸出による取扱高の増加分は、平成31（2019）年基準として約44億円の輸出増を目標とした上で、現実的には平成37（2025）年に目標達成を目指す。さらに、平成37（2025）年以降輸出額が毎年一定の伸びを見せていくこととし、事業期間の平成41（2029）年度末には輸出取扱高の増加分は49億円に及ぶことが見込まれる。

（将来取扱高）

- ・上記より、平成41（2029）年度末における将来取扱高は、114億円（卸売市場取扱額55億円＋外荷取扱高10億円＋輸出による増加分49億円）となるが見込まれる。

（推計条件）

- ・過去10年間のトレンド（平成15（2003）～平成25（2013）年度）を踏まえ対数近似で推計。
- ・現在取り扱いのある外荷（約10億円）については、取引手続きのルール化等を行うことで、市場内での取扱として見込めるものと捉える。
- ・輸出関連施設整備等の輸出への取組み強化により平成31（2019）年以降は、輸出による取扱高を新たに見込む。

※水産は、過去10年間のトレンドを使用する場合、数値が回復している平成22（2010）～平成23（2011）年の影響により、推計値が直近の数値を上回る。

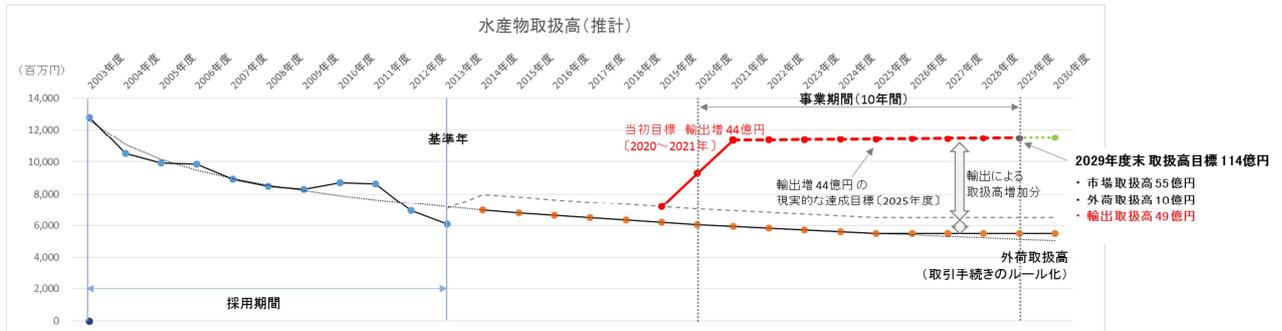


図 水産物取扱高の需要予測（推計値）

4.2 施設規模の設定

成田市場の卸売市場・仲卸売場、買荷保管所の必要規模について、農林水産省の「卸売市場の施設規模の算定基準について」に基づいて算定を行った。

4.2.1 青果・水産売場

算定結果の概要は以下のとおりである。

表 卸売場・仲卸売場等の必要規模算定結果

種別	施設	必要面積 (再計算結果)	現有施設面積	現有施設に対する面積比
青果	青果卸売場	2,159	3,705	0.6
	卸売場	1,661		
	通路	498		
	青果仲卸売場	1,912	645	3.0
	売場	1,471		
	通路	441		
	買荷保管所または積込所	251	0	—
	買荷保管施設	193		
	通路	58		
	計	4,323	4,350	1.0
水産	水産卸売場	1,294	2,233	0.6
	卸売場	995		
	通路	299		
	水産仲卸売場	1,294	3,082	0.4
	売場施設	1,200		
	通路	94		
	買荷保管所または積込所	407	0	—
	買荷保管施設	313		
	通路	94		
	計	2,994	5,315	0.6

算定式および算定結果の詳細について、以下の項目で整理した。

4.2.2 青果・水産売場の必要規模の算定

(1) 算定式

・青果部門における荷の動きに応じた必要規模は、以下のように想定される。

$$\begin{aligned} \text{必要規模 (m}^2\text{)} &= \text{目標取扱量 (kg)} \times \text{卸売場経由率} \div \text{標準取扱数量 (kg/m}^2\text{)} + \text{通路面積 (m}^2\text{)} \\ \text{必要規模 (m}^2\text{)} &= \text{目標取扱量 (kg)} \times \text{仲卸売場経由率} \div \text{標準取扱数量 (kg/m}^2\text{)} + \text{通路面積 (m}^2\text{)} \\ \text{必要規模 (m}^2\text{)} &= \\ &\text{目標取扱量 (kg)} \times \text{買荷保管所又は積込所} \div \text{卸売場経由率} \div \text{標準取扱数量 (kg/m}^2\text{)} + \text{通路面積 (m}^2\text{)} \end{aligned}$$

※) 目標取扱数量は、「目標年度における1日当たり市場流通の規模」。

出典:「卸売市場の施設規模の算定基準について」(平成13年4月10日付農林水産省総合食料局長通知 12 総合第1327号)

上記の算定式を卸売市場、仲卸市場それぞれに用いて必要規模を算定する。

(2) 青果市場

①卸売場内の取扱高（荷の動き） ※金額ベース（単位：億円）

- ・青果部門における荷の動きに応じた取扱高は、以下のように想定される。
- ・施設規模は、この荷の移動に応じた各市場業者の取扱高を踏まえて算定する。

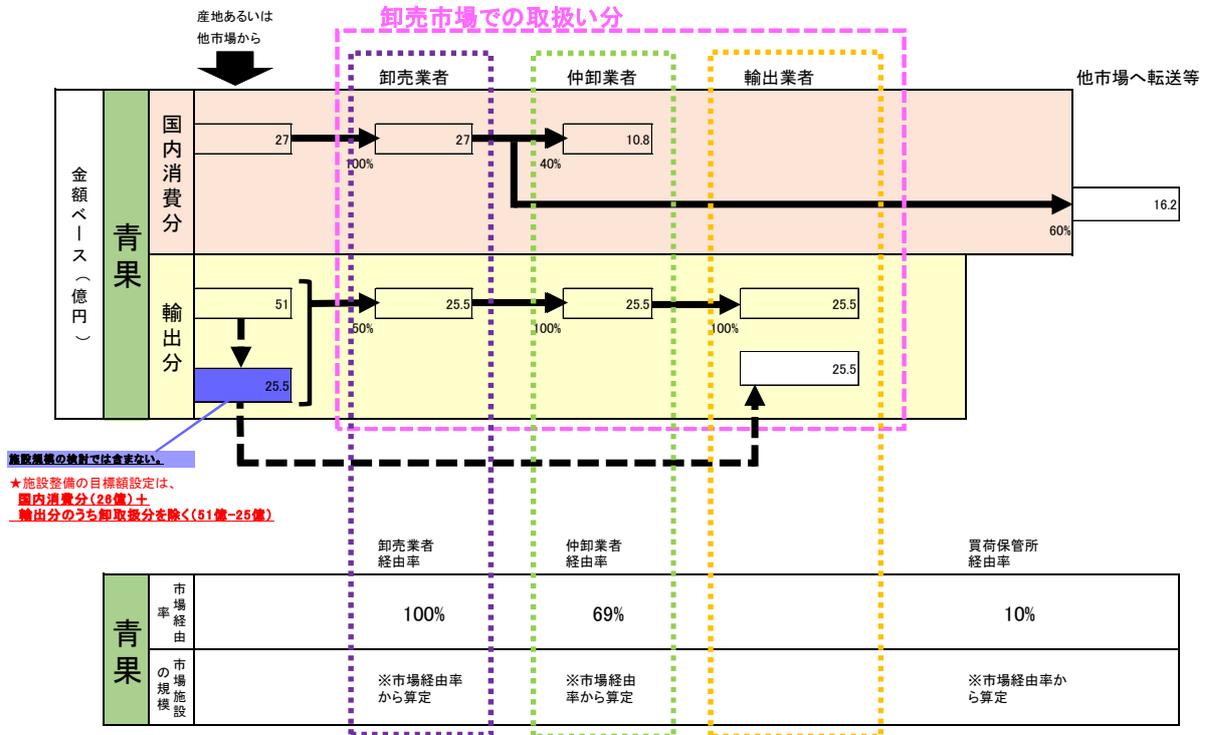


図 市場流通量（青果）

②算定に用いる数値

1) 目標取扱量

- ・必要規模の算定にかかる1日あたり目標取扱数量は、以下の手順で推計する。

①年間目標取扱額の設定

②年間目標取扱量の推計

- ・直近3年間の取扱実績から、kgあたり単価（円/kg）を算定し、①の目標を達成した年における年間目標取扱量を推計する。

③最多取扱月の年間における取扱量割合

- ・直近3年間の最多取扱月から、年間取扱量に対する最多取扱月の取扱量割合を算定する。

④目標年度における最多取扱月取扱量

- ・③の算定結果（最多取扱月の年間シェア）を用いて、②の年間目標取扱量に対する最多取扱月の取扱量を推計する。

⑤目標年度における1日あたり取扱量

- ・④の結果から、月間開場日数を用いて、目標年度における1日あたり取扱量を推計する。

⑥一日あたり取扱量を野菜と果物に分ける。

- ・⑤の目標年度における1日あたり取扱量を、野菜と果物にわけると。

①年間目標取扱額

- ・4.1 需要予測結果で算定したとおり、平成 41 (2029) 年度末における将来取扱高は **78 億円 (卸売市場取扱額 27 億円+輸出による増加分 51 億円)** となるが見込まれる。
- ・施設整備規模について、取扱高 78 億円のうち、卸売市場で直接集荷・取引される 27 億円と輸出分の半分 (25.5 億円) の計 52.5 億円 規模に対応した施設の検討を行う。

②年間目標取扱量の推計

- ・直近 3 年間の青果部門の取扱量と取扱額から kg あたり単価の平均は 161.0 円/kg。

	年間取扱額 (円)	年間取扱数量 (kg)	kg あたり単価 (円/kg)
平成 23 年	581,244,513	4,094,988	141.9
平成 24 年	769,428,599	4,845,959	158.8
平成 25 年	1,285,696,015	7,016,377	128.6
平均	878,789,709	5,319,111	161.3

③最多取扱月の年間における取扱量割合

- ・直近 3 年間の最多月取扱量は、平成 25 (2013) 年 11 月の 829,471kg/月 (≒829,000kg/月)
- ・平成 25 (2013) 年 11 月の取扱量の年間シェアは、同年度の取扱量 (7,016,377kg/年) から 11.8% ≒12%

④目標年度における最多月取扱量

- ・目標年における市場取扱量は以下のとおり
 - 1) 卸売市場取扱額
 - ・卸売市場取扱 27 億円のうち、60%が卸売業者による取扱 (第三者販売) (16.2 億円)、40%が仲卸業者による取扱 (10.8 億円) と想定される。
 - 2) 輸出取扱額
 - ・輸出取扱 51 億円のうち、半分が卸売業者による取扱となり (25 億円)、仲卸業者も同量の荷物を取扱うと想定される。
- ・年間目標取扱額 52.5 億円達成時の年間取扱量は、①÷②= 32,608,696kg/年
この年の最多月取扱量は、③から年間取扱量 32,608,696kg/年の 12%と仮定し 3,913,043kg/月と推計される。

⑤目標年度における 1 日あたり取扱量

- ・必要規模の算定に用いる「1 日あたり目標取扱数量」は、④の目標年度の最多取扱月における取扱量から月間開場日数を考慮した日取扱量とする。
- ・月間開場日数は、平成 27 (2015) 年 12 月の休市日数 6 日から 25 日と設定し、目標年度における 1 あたり取扱量は以下のとおりとなる。
目標取扱数量 3,913,043 kg/月 / 25 日 =156,522 kg/日
- ・なお、算定は野菜と果物に分けて行うため、近年の取扱量の割合から、野菜 65%、果物 35%とする。
⇒ 野菜の目標取扱量 101,739 kg/日
果物の目標取扱量 54,783 kg/日

2) 卸売場経由率・仲卸売場経由率

- ・卸売場経由率は、すべての集荷品を卸売場が取扱うことを想定して 100%
- ・仲卸売場経由率は、国内消費分の 40%、輸出分の 50% として 69%
- ・買荷保管所又は積込所は、買荷保管所又は積込所は、国内消費分の仲卸売場を経由した商品の半分について利用されると想定して 10%

3) 標準取扱数量

- ・平成 23 年 5 月 23 日付 農林水産省総合食料局流通課長通知 第 209 号に従い、以下の通りとする。
(「その他の都市」の値を採用)。

	標準取扱量 (kg/m ²)	
	野菜	果物
卸売場	80	130
仲卸売場	65	95
買荷保管所又は積込所	70	105

4) 通路面積

- ・現在の売場の状況で、卸売場内に約 1,000 m²の通路スペースが位置づけられている（現在の卸売場面積の 27%）ことから、通路面積は売り場面積の 30%とする。

$$\text{必要規模 (m}^2\text{)} = \text{目標取扱量 (kg)} \times \text{卸売場経由率} \div \text{標準取扱数量 (kg/m}^2\text{)} + \text{通路面積 (m}^2\text{)}$$

5) 必要面積規模算定結果

- ・以上から、冒頭の式を用いた必要規模の算定結果は以下のとおりである。

[野菜]

必要規模 (m ²)	=	目標取扱数量 (kg)	卸売場経由率	標準取扱数量 (kg/m ²)	通路面積 (m ²)
(卸売場) 1,654	=	101,739	1.0	80	381.6
(仲卸売場) 1,404	=		0.69	65	324
(買荷保管所又は積込所) 189	=		0.10	70	43.5

[果物]

必要規模 (m ²)	=	目標取扱数量 (kg)	卸売場経由率	標準取扱数量 (kg/m ²)	通路面積 (m ²)
(卸売場) 547	=	54,783	1.0	130	126.3
(仲卸売場) 517	=		0.69	95	119.4
(買荷保管所又は積込所) 68	=		0.10	105	15.6

[野菜・果物計]

必要規模 (m ²)	=	目標取扱数量 (kg)	通路面積 (m ²)
(卸売場) 2,201	=	156,522	507.9
(仲卸売場) 1,921	=		443.4
(買荷保管所又は積込所) 257	=		59.1

又は積込所

(3) 水産市場

①卸売場内の取扱高（荷の動き） ※金額ベース（単位：億円）

- ・水産部門における荷の動きに応じた卸売業者、仲卸業者、輸出業者の取扱高は、以下のように想定される。
- ・施設規模は、この荷の移動に応じた各市場業者の取扱高を踏まえて算定する。

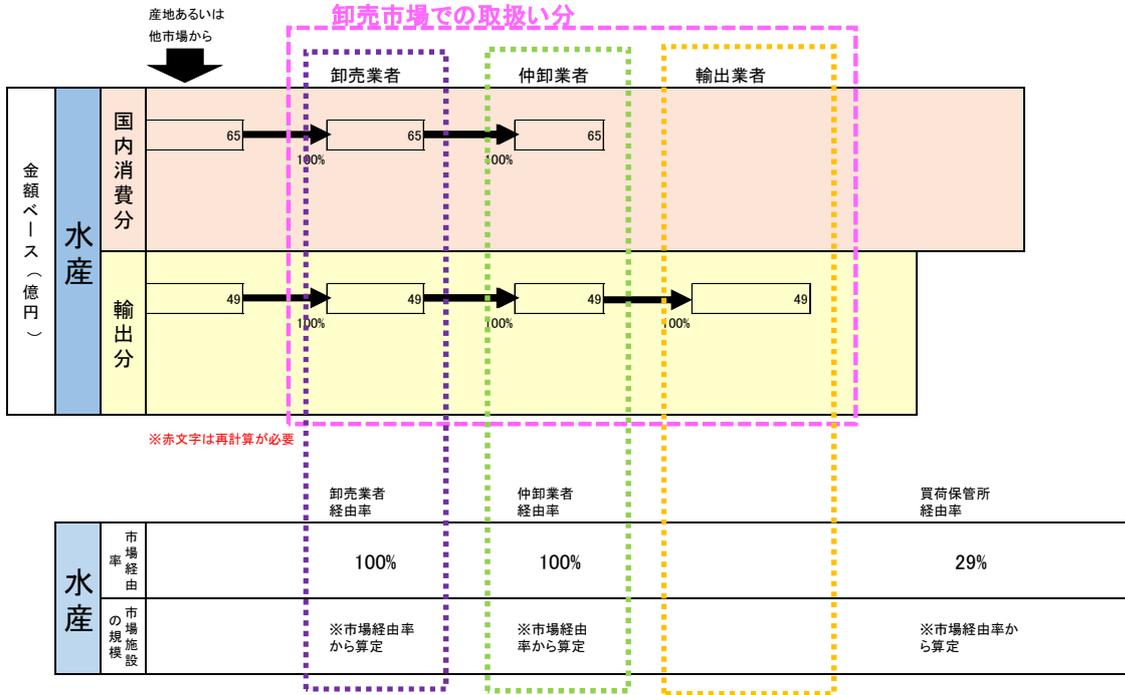


図 市場流通量（水産）

②算定に用いる数値

1) 目標取扱量

- ・必要規模の算定にあたって、年間目標取扱額から1日あたり目標取扱量を以下の手順で推計する。

- ①年間目標取扱額の設定
- ②年間目標取扱量の推計
 - ・直近3年間の取扱実績から、kgあたり単価（円/kg）を算定し、①の目標を達成した年における年間目標取扱量を推計する。
- ③最多取扱月の年間における取扱量割合
 - ・直近3年間の最多取扱月から、年間取扱量に対する最多取扱月の取扱量割合を算定する。
- ④目標年度における最多取扱月取扱量
 - ・③の算定結果（最多取扱月の年間シェア）を用いて、②の年間目標取扱量に対する最多取扱月の取扱量を推計する。
- ⑤目標年度における1日あたり取扱量
 - ・④の結果から、月間開場日数を用いて、目標年度における1日あたり取扱量を推計する。

①年間目標取扱額

- ・ 4.1 需要予測結果で算定したとおり、平成 41（2029）年度末における将来取扱高は **114 億円**（卸売市場取扱額 55 億円＋外荷取扱額 10 億円＋輸出による増加分 49 億円）となることが見込まれる。
- ・ 施設整備規模について、取扱高 114 億円規模に対応した施設の検討を行う。

②年間目標取扱量の推計

- ・ 直近 3 年間の水産部門の取扱量と取扱額から kg あたり単価の平均は 846.0 円/kg。

	年間取扱額（円）	年間取扱数量（kg）	kg あたり単価（円/kg）
平成 23 年	8,615,802,516	9,808,339	878.4
平成 24 年	6,945,445,363	8,554,684	811.9
平成 25 年	6,079,137,231	7,170,424	847.8
平均	7,213,461,703	8,511,149	846.0

③最多取扱月の年間における取扱量割合

- ・ 直近 3 年間の最多月取扱量は、平成 23（2011）年 12 月の 1,170,847kg/月（≒1,171,000kg/月）
- ・ 平成 23（2011）年 12 月の取扱量の年間シェアは、同年度の取扱量から以下のとおり。

$$1,170,847\text{kg/月} \div \text{平成 23 年度の取扱量 } 9,808,339\text{kg/年} = 11.9\% \approx 12\%$$

④目標年度における最多月取扱量

- ・ 目標年における市場取扱量は以下のとおり
 - 1) 卸売市場取扱額
 - ・ 卸売市場取扱 65 億円のうち、すべて、卸売業者と仲卸業者で扱うと想定される。
 - 2) 輸出取扱額
 - ・ 輸出取扱 49 億円のうち、すべて、卸売業者と仲卸業者で扱うと想定される。
- ・ 年間目標取扱額 114 億円達成時の年間取扱量は、①÷②= 13,475,177kg/年
この年の最多月取扱量は、③から年間取扱量 13,475,177kg/年の 12%と仮定し 1,617,021kg/月と推計される。

⑤目標年度における 1 日あたり取扱量

- ・ 必要規模の算定に用いる「1 日あたり目標取扱数量」は、④の目標年度の最多取扱月における取扱量から月間開場日数を考慮した日取扱量とする。
- ・ 月間開場日数は、平成 27（2015）年 12 月の休市日数 6 日から 25 日と設定し、目標年度における 1 あたり取扱量は以下のとおりとなる。

$$1,617,021 \text{ kg/月} / 25 \text{ 日} = 64,681 \text{ kg/日}$$

2) 卸売場経由率・仲卸売場経由率

- ・ 卸売場経由率は、すべての集荷品を卸売場が扱うことを想定して 100% とする。
- ・ 仲卸売場経由率は、卸売経由率と同様に 67.5% とする。
- ・ 買荷保管所又は積込所は、国内消費分の仲卸売場を経由した商品の半分について利用されると想定して、以下の式から 29% とする。

$$\text{仲卸の国内消費分 [65 億円]} / \text{産地あるいは他市場から入ってくる分} ([\text{国内消費分 } 65 \text{ 億円}] + [\text{輸出分 } 49 \text{ 億円}]) \times 1/2$$

3) 標準取扱数量

- 平成 23 年 5 月 23 日付 農林水産省総合食料局流通課長通知 第 209 号に従い、以下の通りとする。
(「その他の都市」の値を採用)。

	標準取扱量 (kg/m ²)
卸売場	65
仲卸売場	65
買荷保管所又は積込所	60

4) 通路面積

- 現在の売場の状況から、通路面積は売り場面積の 30%程度とする。

5) 必要面積規模算定結果

- 以上から、冒頭の式を用いた必要規模の算定結果は以下のとおりである。

	必要規模 (m ²)	=	目標取扱数量 (kg)	卸売場 経由率	標準取扱数量 (kg/m ²)	通路面積 (m ²)
(卸売場)	1,293.5	=	64,681	1.0	65	298.5
(仲卸売場)	1,293.5	=		1.0	65	298.5
(買荷保管所 又は積込所)	406.9	=		0.29	60	93.9

4.2.3 加工施設

加工施設として、現在、敷地内には民間の食料加工センター (1,305 m²) があるが、再整備にあたって青果・水産それぞれの売場に隣接した加工施設を整備することから、類似規模の他市場の加工施設を参考にして、青果、水産それぞれ約 500 m²の施設を配置することとした。

4.2.4 輸出関連施設

輸出関連施設は 2,240 m² 規模で設定した。施設規模の考え方は以下のとおりである。

① 保税・蔵置、積付エリアの必要規模

- 航空会社の上屋の設計例を参考として設定する。

○航空会社の上屋の設計基準：

年間取扱量 10,000 トン (365 日稼働を想定) の必要規模 は 1,000 m²

(年間輸出货量 10,000 トンの場合、稼働日 365 日を想定すると、日あたり処理量 27.4 トン/日)

- 成田市場を想定した場合、年間 10,000 トンの輸出を目指し、稼働日は 270 日とする。

航空会社の設計基準を参考に、以下のとおり算定。

- 年間輸出货量 10,000 トン で 稼働日 270 日と想定すると、日当たり処理量 37.0 トン/日。

- 日当たり処理量 37.0 トン で 稼働日 270 日 に対応した必要面積は 1,400 m²

- 想定される輸出取扱額は 青果 51 億円、水産 49 億円 (2029 年度末目標)

輸出を想定した単価は、青果・水産ともに 1,000 円/kg と想定すると、①保税・蔵置 積付エリアの面積は以下のとおり。

表 想定輸出取扱額を踏まえた保税・蔵置 積付けエリア面積

単位	青果	水産	備考
想定輸出取扱額 (億円)	51	49	(a)
kgあたり単価 (円/kg)	1,000	1,000	(b)
想定輸出取扱量 (トン)	51,000	49,000	(a)/(b)
保税・蔵置 積付けエリア (㎡)	714	686	270日稼働で輸出取扱に必要な面積

③ その他、輸出関連施設の必要規模

- ・②で算定した 保税・蔵置 積付けエリアの面積のほか、下記関連施設を含め、必要面積を 2,240 ㎡ とした。

表 保税地域の輸出関連施設全体の施設規模

輸出関連施設内に配置する施設	面積 (㎡)	摘 要
新保税・蔵置 積付けエリア (青果)	714	270日稼働で、4,000t 輸出するために必要な面積
新保税・蔵置 積付けエリア (水産)	686	270日稼働で、4,800t 輸出するために必要な面積
検疫検査室	50	
爆発物検査室	50	
事務所	220	40*4、60*1
冷蔵庫 (0~5℃)	100	50*2
冷蔵庫 (5~15℃)	100	50*2
冷凍庫	50	
通路	70	2.5m*30m
トラックバース	200	
計	2,240	

4.2.5 管理施設等

管理施設等のうち、業者事務所については概ね現在の施設面積を維持することとする。現在、青果・水産併せて 1,987 ㎡であるが、再整備では、青果・水産それぞれ 1,000 ㎡ずつとする。

また、管理棟は現在の面積 333 ㎡であるが、今後の輸出拠点化に伴い関連事務作業も増えることが想定されることから、現在の約 2 倍の 720 ㎡とする。

4.2.6 関連事業者棟 (民間活力による整備)

再整備では、関連事業者棟は民間活力による整備とする。

現在の関連棟の面積は 5,082 ㎡であり、再整備にあたってはほぼ同規模の関連棟の設置可能な敷地を確保するが、施設整備は関連事業者棟で営業を行う事業者により整備するものとする。

4.2.7 施設整備面積（建築）

前項までに整理した整備施設（建築）の一覧を以下に示す。

表 整備施設面積一覧

種別	施設	必要面積 (再計算結果)	現有施設面積	現有施設に対する面積比	
青果	青果卸売場	2,159	3,705	0.6	
		卸売場			1,661
		通路			498
	青果仲卸売場	1,912	645	3.0	
		売場			1,471
		通路			441
	買荷保管所または積込所	251	0	—	
		買荷保管施設			193
		通路			58
計	4,323	4,350	1.0		
水産	水産卸売場	1,294	2,233	0.6	
		卸売場			995
		通路			299
	水産仲卸売場	1,294	3,082	0.4	
		売場施設			1,200
		通路			94
	買荷保管所または積込所	407	0	—	
		買荷保管施設			313
		通路			94
計	2,994	5,315	0.6		
加工施設	加工施設	500	0	—	
		540			
輸出関連施設	輸出関連施設	2,240	0	—	
管理施設等	業者事務所	青果	1,987	1.0	
		水産			1,000
	管理棟	720	333	2.2	
計	計	13,317	11,985		
インフラ	排水処理施設	384	398		
	駐車場	10,000	7,300		
計	計	23,701	19,683		

4.2.8 インフラ施設等

再整備では、現在と概ね同規模の排水処理施設（計画排水量 700 m³/日）の整備を想定している。

また、大規模公共施設としての環境配慮及び売電事業による収支改善を目的とした太陽光発電設備の導入を検討する。整備規模として他市場の事例等を参考に施設の屋上 200 m²程度の規模の整備を想定する。

4.3 再整備用地

4.3.1 敷地面積

各施設の配置を想定して、再整備に必要な敷地面積を、約 59,500 m² とした。

再整備の敷地条件は勘案せず、各施設について必要面積規模を想定した配置案を示す。

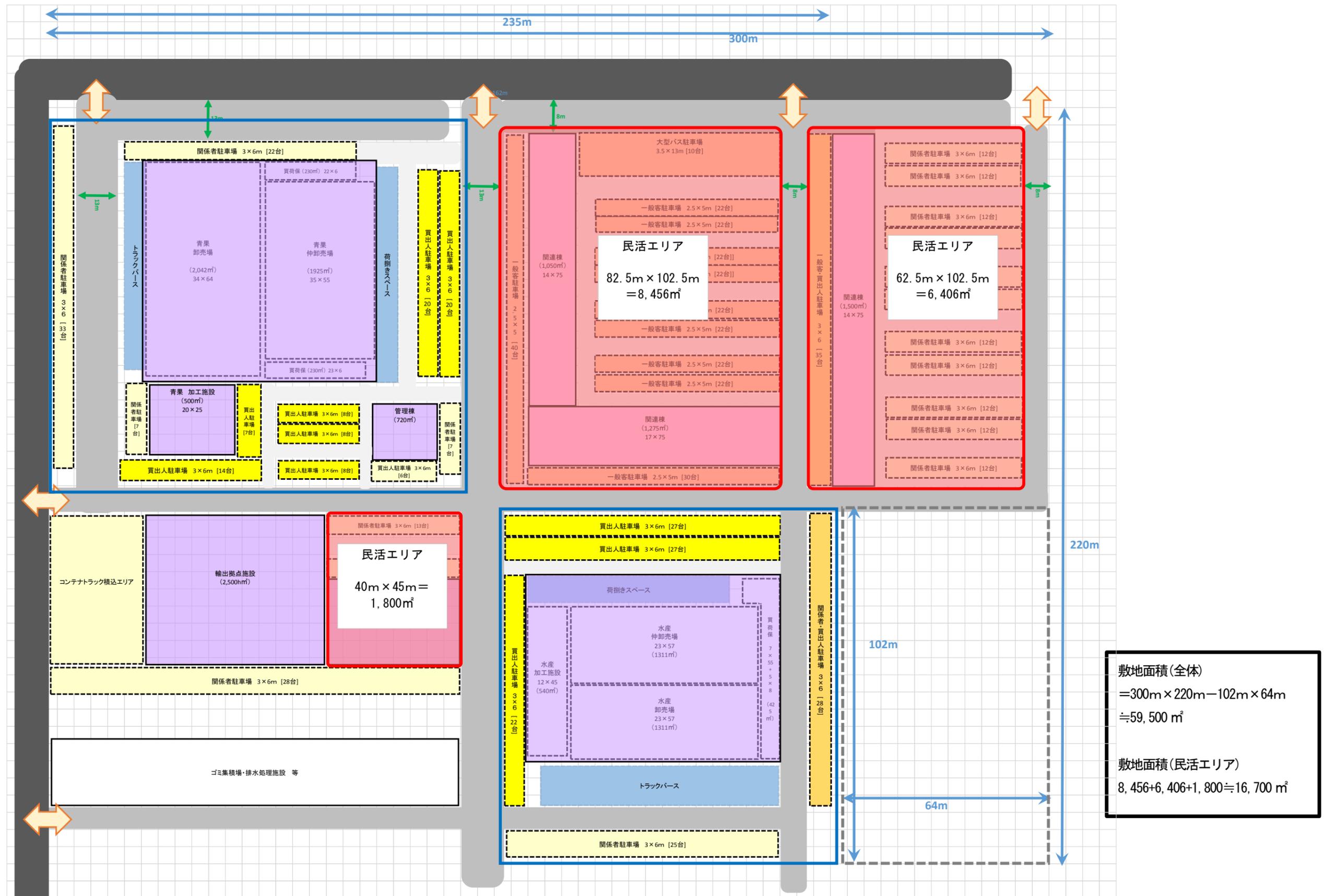


図 再整備想定配置図 (各施設の必要規模に対応して理想的な敷地を確保できた場合を想定)

4.3.2 用地取得

再整備では、新たに土地を購入することを想定している。

その際、現在よりも成田空港に近接するなど有利な条件での移転を前提とし、民間不動産会社が提供している価格情報を参考に、概算工事費算出用の土地購入費を設定する。

成田空港に近傍(十余三等)の大規模事業用地(おおむね3,000坪以上の土地を参考)の価格は12,000～18,000円/㎡と幅があるが、本検討では平均をとって15,000円/㎡とする。

4.4 概算工事費

概算工事費(一般管理費等を含む総工事費)を、次のページに整理した。

概算工事費の単価は、一般財団法人建設物価調査会総合研究所が建設会社、設計事務所の協力のもとに収集・集計した建築コストデータ「JBCI」(諸経費込み発注金額)から設定した。

概算工事費は、以下の考え方から2つの案で積算を行った。

- A 設計・施工時のコスト高等も勘案し、実績コストのグラフの分布から、高いコストを採用。
- B 整備面積からみた実績コストの平均に近い値を採用した。

表 概算工事費（一般管理費等を含む総工事費） 単価設定 A

項目	規格	構造	青果					水産					輸出関連 保税 施設	管理		面積 (㎡)	単価 (千円)	諸経費 (×1.4)	金額 (千円)	対象施設	備考 (算定基準)			
			卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設	事務所	荷捌場	卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設		事務所	荷捌場							管理棟		
建築	売場施設 (壁・設備)	鉄骨鉄筋コン クリート造1階				500							1,294	1,294	407	540				4,035	300	諸経費込	1,210,500	○青果・加工施設 ○水産・卸売場 ○水産・仲卸売場 ○水産・買荷保管所 ○水産・加工施設 ・一般財団法人 建設物価調査会総合研究所が建設会社、設計事務所の協力のもとに収集・集計した建築コストデータ「JBCI」(諸経費込み発注金額)から単価を設定。 ・JBCIによる分類の「特殊倉庫」を採用(定温管理が必要なため、温度管理の機能も含む施設として) ・公共事業のため、実績コストのグラフの分布から高いコストを採用。
	売場施設 (壁少)	鉄骨鉄筋コン クリート造1階	2,159	1,912	251														2,240	6,562	250	諸経費込	1,640,500	○青果・卸売場 ○青果・仲卸売場 ○青果・買荷保管所 ○輸出関連施設 ・一般財団法人 建設物価調査会総合研究所が建設会社、設計事務所の協力のもとに収集・集計した建築コストデータ「JBCI」(諸経費込み発注金額)から単価を設定。 ・JBCIによる分類の「一般倉庫」(立体倉庫、流通センター含む)を想定(定温管理が必要なため、温度管理の機能も含む施設として) ・公共事業のため、実績コストのグラフの分布から高いコストを採用。
	事務所 (壁多)	鉄骨鉄筋コン クリート造					1,000									1,000		720	2,720	350	諸経費込		952,000	○青果・事務所 ○水産・事務所 ・一般財団法人 建設物価調査会総合研究所が建設会社、設計事務所の協力のもとに収集・集計した建築コストデータ「JBCI」(諸経費込み発注金額)から単価を設定。 ・JBCIによる分類の「一般倉庫」(立体倉庫、流通センター含む)を想定(定温管理が必要なため、温度管理の機能も含む施設として) ・公共事業のため、実績コストのグラフの分布から高いコストを採用。
	屋根 (折板 奥行 き5m以上)	丸馳折板 カラーガル バリウム						480									480		960	60	1.4		80,640	○青果・荷捌場 ○水産・荷捌場 折板屋根 カラーガルバリウム (業者見積りによる)
造成	掘削																		41,100	0.263	1.4		15,133	・敷地全域-民活範囲 押土有り (★民活範囲除く) 交通量基準 N3 CBR3% を採用 (平成26年度 道路工事設計基準 (東京都建設局)による)
	土砂等運搬																		41,100	1.385	1.4		79,694	・敷地全域-民活範囲 土砂等運搬 (★民活範囲除く) 「平成26年度版 土木工事積算標準単価」 (一般財団法人 建設物価調査会) の千葉県 の単価より 参照(細土有り)
	残土処分																		41,100	3	1.4		172,620	・敷地全域-民活範囲 ★民活範囲除く土砂等運搬 (10.0km以下) 千葉県内業者の単価を参考に
舗装	アスファルト (下層路盤)																		31,430	1.1	1.4		48,402	・道路、駐車場、トラック ヤード t200 「平成26年度版 土木工事積算標準単価」 (一般財団法人 建設物価調査会) の千葉県 の単価より
	アスファルト (上層路盤)																		31,430	0.5	1.4		22,837	・道路、駐車場、トラック ヤード t150 「平成26年度版 土木工事積算標準単価」 (一般財団法人 建設物価調査会) の千葉県 の単価より
	アスファルト (表層路盤)																		31,430	1.2	1.4		51,351	・道路、駐車場、トラック ヤード t25~35 「平成26年度版 土木工事積算標準単価」 (一般財団法人 建設物価調査会) の千葉県 の単価より
撤去	撤去 (建物)	基礎は含む が、杭は埋め 殺しとする																	14,228	20	1.4		398,384	・現有の施設面積 「デザイナーのための建築事業収支計画」(彰国社 2007)より
撤去	撤去 (舗装)																		15,196	1.5	1.4		31,912	・現有の施設面積 「デザイナーのための建築事業収支計画」(彰国社 2007)より
合計			2,159	1,912	251	500	1,000	480	1,294	1,294	407	540	1,000	480	2,240	720				1,707			4,672,060	

項目	規格	構造	青果					水産					輸出関連 保税 施設	管理		面積 (㎡)	単価 (千円)	諸経費 (×1.4)	金額 (千円)	対象施設	備考 (算定基準)			
			卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設	事務所	荷捌場	卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設		事務所	荷捌場							管理棟		
インフラ	排水処理施設																			400,000		1.4	560,000	同規模(計画排水量 700㎡/日)の卸売市場設置排水処理施設の例
合計																				400,000			560,000	

項目	規格	構造	青果					水産					輸出関連 保税 施設	管理		面積 (㎡)	単価 (千円)	諸経費 (×1.4)	金額 (千円)	対象施設	備考 (算定基準)			
			卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設	事務所	荷捌場	卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設		事務所	荷捌場							管理棟		
設備	太陽光パネル	東芝モジュール (250W)																	200	275	1.4		77,000	発電設備規模(200kw)は、高崎市場の先行例を参考とした。 単価は「平成27年度調達価格及び調達期間に関する意見(案)」(調達価格等算定 委員会資料 平成27年2月24日)による。
合計																							77,000	

表 概算工事費（一般管理費等を含む総工事費） 単価設定 B

項目	規格	構造	青果					水産					輸出関連 保税 施設	管理		面積 (㎡)	単価 (千円)	諸経費 (×1.4)	金額 (千円)	対象施設	備考 (算定基準)				
			卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設	事務所	荷捌場	卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設		事務所	荷捌場							管理棟			
建築	売場施設 (壁・設備)	鉄骨鉄筋コン クリート造1階				500							1,294	1,294	407	540				4,035	150	諸経費込	605,250	○青果・加工施設 ○水産・卸売場 ○水産・仲卸売場 ○水産・買荷保管所 ○水産・加工施設	・一般財団法人 建設物価調査会総合研究所が建設会社、設計事務所の協力のもとに収集・集計した建築コストデータ「JBCI」(諸経費込み発注金額)から単価を設定。 ・JBCIによる分類の「特殊倉庫」を採用(定温管理が必要なため、温度管理の機能も含む施設として) ・公共事業のため、実績コストのグラフの分布から高いコストを採用。
	売場施設 (壁少)	鉄骨鉄筋コン クリート造1階	2,159	1,912	251														2,240	6,562	100	諸経費込	656,200	○青果・卸売場 ○青果・仲卸売場 ○青果・買荷保管所 ○輸出関連施設	・一般財団法人 建設物価調査会総合研究所が建設会社、設計事務所の協力のもとに収集・集計した建築コストデータ「JBCI」(諸経費込み発注金額)から単価を設定。 ・JBCIによる分類の「一般倉庫」(立体倉庫、流通センター含む)を想定(定温管理が必要なため、温度管理の機能も含む施設として) ・公共事業のため、実績コストのグラフの分布から高いコストを採用。
	事務所 (壁多)	鉄骨鉄筋コン クリート造					1,000									1,000		720	2,720	300	諸経費込		816,000	○青果・事務所 ○水産・事務所	・一般財団法人 建設物価調査会総合研究所が建設会社、設計事務所の協力のもとに収集・集計した建築コストデータ「JBCI」(諸経費込み発注金額)から単価を設定。 ・JBCIによる分類の「一般倉庫」(立体倉庫、流通センター含む)を想定(定温管理が必要なため、温度管理の機能も含む施設として) ・公共事業のため、実績コストのグラフの分布から高いコストを採用。
	屋根 (折板 奥行 き5m以上)	丸馳折板 カラーガル バリウム						480									480		960	60	1.4		80,640	○青果・荷捌場 ○水産・荷捌場	折板屋根 カラーガルバリウム (業者見積りによる)
造成	掘削																		41,100	0.263	1.4		15,133	・敷地全域-民活範囲	押土有り(★民活範囲除く) 交通量基準 N3 CBR3% を採用 (平成26年度 道路工事設計基準(東京都建設局)による)
	土砂等運搬																		41,100	1.385	1.4		79,694	・敷地全域-民活範囲	土砂等運搬 (★民活範囲除く) 「平成26年度版 土木工事積算標準単価」(一般財団法人 建設物価調査会)の千葉県 の単価より 掘削(細土有り)
	残土処分																		41,100	3	1.4		172,620	・敷地全域-民活範囲	★民活範囲除く土砂等運搬(10.0km以下) 千葉県内業者の単価を参考に
舗装	アスファルト (下層路盤)																		31,430	1.1	1.4		48,402	・道路、駐車場、トラック ヤード	t200 「平成26年度版 土木工事積算標準単価」(一般財団法人 建設物価調査会)の千葉県 の単価より
	アスファルト (上層路盤)																		31,430	0.5	1.4		22,837	・道路、駐車場、トラック ヤード	t150 「平成26年度版 土木工事積算標準単価」(一般財団法人 建設物価調査会)の千葉県 の単価より
	アスファルト (表層路盤)																		31,430	1.2	1.4		51,351	・道路、駐車場、トラック ヤード	t25~35 「平成26年度版 土木工事積算標準単価」(一般財団法人 建設物価調査会)の千葉県 の単価より
撤去	撤去(建物)	基礎は含む が、杭は埋め 殺しとする																	14,228	20	1.4		398,384	・現有の施設面積	「デザイナーのための建築事業収支計画」(彰国社 2007)より
撤去	撤去(舗装)																		15,196	1.5	1.4		31,912	・現有の施設面積	「デザイナーのための建築事業収支計画」(彰国社 2007)より
合計			2,159	1,912	251	500	1,000	480	1,294	1,294	407	540	1,000	480	2,240	720				1,357			2,946,510		

項目	規格	構造	青果					水産					輸出関連 保税 施設	管理		面積 (㎡)	単価 (千円)	諸経費 (×1.4)	金額 (千円)	対象施設	備考 (算定基準)					
			卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設	事務所	荷捌場	卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設		事務所	荷捌場							管理棟				
インフラ	排水処理施設																			400,000		1.4		560,000		同規模(計画排水量 700㎡/日)の卸売市場設置排水処理施設の例
合計																				400,000				560,000		

項目	規格	構造	青果					水産					輸出関連 保税 施設	管理		面積 (㎡)	単価 (千円)	諸経費 (×1.4)	金額 (千円)	対象施設	備考 (算定基準)					
			卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設	事務所	荷捌場	卸売場	仲卸 売場	買荷 保管所	加工 施設		事務所	荷捌場							管理棟				
設備	太陽光パネル	東芝モジュール (250W)																	200	275	1.4		77,000		発電設備規模(200kw)は、高崎市場の先行例を参考とした。 単価は「平成27年度調達価格及び調達期間に関する意見(案)」(調達価格等算定 委員会資料 平成27年2月24日)による。	
合計																								77,000		

4.5 事業性の評価

4.5.1 事業性評価（収支シミュレーション）の考え方

【事業期間】

- ・事業開始を 2019 年とする。
- ・取扱高目標達成に向けた事業目標は（2019～2028 年）の 10 年間とするが、標準的な市場施設の耐用年数が 38 年（減価償却資産の耐用年数等に関する省令平成 27 年 3 月財務省）となっていることから、市場施設の耐用年数である 38 年を事業期間として、収支シミュレーション対象期間とした。

【収入条件】

使用料 (売上高割使用料)	取扱高、取扱単価に連動
(施設使用料)	成田市公設地方卸売市場の設置及び業務に関する条例により、売場・事務所・倉庫等の種別毎に面積割で設定。
その他の収入	平成 23～25 年度平均値を採用
営業外収益（繰入）	平成 23～25 年度平均値を採用
土地賃貸料	民活部分について定期借地権の設定による貸し付けを想定 賃貸料収入については、利回りによる収益を見込むケースを設定

注) 土地賃貸料収入について

- ・対象施設：民活施設用地（敷地面積 約 16,700 m²）
- ・事業手法：定期借地権の設定による事業者への貸し付けを想定
- ・事業期間：市場の事業期間に合わせ 38 年とする。
- ・現在価値化の割引率を 0.10% とし、利回り分を加味した月額賃料を設定した。
DCF 法により当該敷地の土地購入費用を借用年数 38 年で回収可能な賃貸料を設定した。

※DCF 法：事業期間中に得られる各年度の純収益を現在価値に割引計算したものの総和を求める手法

※割引率は将来にわたり安定して見込める利率として 5 年国債の利率を参考とした

国債 5 年利	借用年数	38	
	利回り	0.10%	
	月賃料	34,134,007.78	円
	土地面積	16,700	
	年間賃料	7,000	千円

以上から 毎年の賃貸料 約 7,000 千円（月額約 583 千円）とした。

【支出条件】

職員給与	平成 23～25 年度平均値を採用
その他の営業費用	平成 23～25 年度平均値を採用
土地購入費用	新地新設（民間用地を新規購入） ※民間不動産会社の提供による成田空港に近傍の大規模事業用地（概ね 3,000 坪以上の土地）を参考 ⇒ 12,000～18,000 円/m ² の平均をとって 15,000 円/m ² と設定。
直接工事費	総工事費（工事発注費） ・建築については事業費込み単価を設定し ・造成・残土処分、撤去、建築、外構、舗装、排水施設、太陽光パネル
調査・設計費	基盤整備、建築及び施工管理

4.5.2 収支シミュレーションの手法

シミュレーションは、事業期間中の各年度の収益の合計と、初期投資費用の比較により、投資の事業採算性を計る NPV 法 (※1) を採用した。

NPV とは <将来のお金の価値の現在価値>を表しており、現在の価値に割り戻して比較条件を揃えて算定することにより、事業の採算性 (投資すべきか、すべきでないか) を判断する。

この手法において将来発生する収益は、現在価値化 (※2) して評価を行っている。

本業務のシミュレーションにおいて採用する利率についても、社会環境変化等による利率変動等の可能性を踏まえ、比較的安定した運用が見込める 5 年国債の利率 (平成 27 年 3 月時点、0.1%) を参考として現在価値化を行った。

その結果、 $NPV > 0$ であれば、現在の価値より高い、すなわち、投資による収益が見込まれると判断した。

※1 NPV 法 (正味現在価値法、Net Present Value)

投資の意思決定における代表的な方法。事業によって将来得られる総収益の現在価値から投資額を差し引いて求めた値がプラスであれば投資する価値があると判断するという方法。

※2 現在価値

発生時期の異なる貨幣価値を比較可能にするために、将来得られる収益の価値を一定の割引率 (現金の時間的価値) を使って、現在時点まで割り戻した価値をいう。

現在価値の逆の概念は将来価値であり、これは現在保有する資産を一定の利率で運用した場合に将来得られる資産価値の事を指す。

つまり、上記は一定の利率で資産を運用することを前提に、同じ額面であれば、現在保有するお金のほうが、将来時点で持っている同額のお金よりも価値があることを示している。

4.5.3 事業性評価結果の概要

上記の条件で単価設定 A, B の 2 つのケースに分けて評価を行った結果、いずれも $NPV < 0$ となり、事業採算性は見込めない。

表 事業性評価の検討結果

ケース設定 A	
NPV (10 年)	NPV (38 年)
・ NPV = -5,678 百万 < 0 採算性は見込めない。	・ NPV = -3,260 百万 < 0 採算性は見込めない。
ケース設定 B	
NPV (10 年)	NPV (38 年)
・ NPV = -3,868 百万 < 0 採算性は見込めない。	・ NPV = -1,450 百万 < 0 採算性は見込めない。

(ケース 建設工事単価設定 A : 高価格帯)

●新地購入・新設を想定

割引率 ※5年国債利率を参考 0.10%

		1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	...	38年度	事業期間計
市場使用料		23,455	34,328	45,201	45,551	45,901	46,251	46,602	46,952	47,302	47,652		57,456	1,905,609
施設使用料		118,884	118,884	118,884	118,884	118,884	118,884	118,884	118,884	118,884	118,884		118,884	4,517,592
その他収入		45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	→	45,000	1,710,000
営業外収益 (繰入)		68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	→	68,000	2,584,000
土地賃貸料		7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	→	7,000	266,000
収入計	0	262,339	273,212	284,085	284,435	284,785	285,135	285,486	285,836	286,186	286,536	→	296,340	10,983,201
職員給与		53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	→	53,000	2,014,000
その他の営業費用		147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	→	147,000	5,586,000
営業外費用		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	→	3,000	117,000
支出計	0	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	→	203,000	7,714,000
運営収支 [A]	0	59,339	70,212	81,085	81,435	81,785	82,135	82,486	82,836	83,186	83,536		93,340	3,269,201
総工事費	5,574,513													0
土地 (59,500㎡)	892,500													
キャッシュフロー	▲6,467,013	59,339	70,212	81,085	81,435	81,785	82,135	82,486	82,836	83,186	83,536	→	93,340	
NPV (38年)	-3,259,594	千円												
NPV (10年)	-5,677,777	千円												

(ケース 建設工事単価設定 B : 平均価格帯)

●新地購入・新設を想定

割引率 ※5年国債利率を参考 0.10%

		1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	...	38年度	事業期間計
市場使用料		23,455	34,328	45,201	45,551	45,901	46,251	46,602	46,952	47,302	47,652		57,456	1,905,609
施設使用料		118,884	118,884	118,884	118,884	118,884	118,884	118,884	118,884	118,884	118,884		118,884	4,517,592
その他収入		45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	→	45,000	1,710,000
営業外収益 (繰入)		68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	68,000	→	68,000	2,584,000
土地賃貸料		7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	→	7,000	266,000
収入計	0	262,339	273,212	284,085	284,435	284,785	285,135	285,486	285,836	286,186	286,536	→	296,340	10,983,201
職員給与		53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	→	53,000	2,014,000
その他の営業費用		147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	147,000	→	147,000	5,586,000
営業外費用		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	→	3,000	117,000
支出計	0	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	203,000	→	203,000	7,714,000
運営収支 [A]	0	59,339	70,212	81,085	81,435	81,785	82,135	82,486	82,836	83,186	83,536		93,340	3,269,201
総工事費	3,762,685													0
土地 (59,500㎡)	892,500													
キャッシュフロー	▲4,655,185	59,339	70,212	81,085	81,435	81,785	82,135	82,486	82,836	83,186	83,536	→	93,340	
NPV (38年)	-1,449,577	千円												
NPV (10年)	-3,867,759	千円												